

H.P. Rosenmeier

**Forsikringshæfte 1
Resuméer
med kommentarer
af afgørelser om
ejerskifteforsikringer fra
Ankenævnet
for Forsikring
i ankenævnets sager
AF 68590-77824**

**NB! Kopiering af dette hæfte til
andet end personligt brug
er en overtrædelse af ophavsretslovens § 12**

Forord

Dette hæfte er et led i materialesamlingen om mangler ved fast ejendom på www.hpros.dk.

Hæftet indeholder resuméer med kommentarer vedrørende et stort antal afgørelser om ejerskifteforsikringer fra Ankenævnet for Forsikring truffet 2007-2010 (+ en enkelt afgørelse fra 2011). Resuméerne/kommentarerne er placeret i nummerorden efter ankenævnets journalnummer med betegnelsen AF efterfulgt af ankenævnets journalnummer som overskrift.

For ikke at gøre hæftet alt for omfattende angår resuméerne/kommentarerne ikke alle ankenævnets afgørelser om ejerskifteforsikringer. Ved udvælgelsen af de omfattede afgørelser er lagt vægt på, at hæftet skal give et dækkende billede af ankenævnets holdninger og praksis på forskellige områder. De udeladte afgørelser er forskellige afgørelser, som det ikke er skønnet nødvendigt at medtage for at opfylde dette formål – også selvom nogle af dem er interessante nok i sig selv.

Materialesamlingen indeholder links til de enkelte kendelser på Ankenævnet for Forsikrings websted www.ankeforsikring.dk med link til en særskilt udgave af resuméet/kommentaren vedrørende den pågældende kendelse (findes gennem venstre spalte på materialesamlingens forside).

At 2007 er valgt som begyndelsesperiode, hænger sammen med, at resuméer af en del tidligere afgørelser fra ankenævnet er indeholdt i min bog »Den aktuelle retspraksis om mangler ved fast ejendom« 3. udgave, forlaget Thomson 2007. Denne bog ligger i materialesamlingen i pdf-format (ligeledes link gennem venstre spalte på materialesamlingens forside).

Se om anvendte forkortelser link foroven på hver side i materialesamlingen.

H.P. Rosenmeier

Resuméer med kommentarer

AF 68590

Afsagt 8. marts 2007

Utæthed i understrøget tegltag i hus fra 1931 skulle ikke dækkes ved etablering af undertag, selvom der muligvis burde have været etableret undertag ved tagetagens indretning til beboelse ca. 1987, og forsikringselskabets tilbud om over- eller understrygning af taget var tilstrækkeligt. Udtalt, at det ikke var en skade, at der ikke var etableret undertag, og at den dækningsberettigende skade bestod i, at taget var utæt. Også henvist til, at erstatningen skulle opgøres til det beløb, som det vil koste at istandsætte det beskadigede med samme byggemåde

Ældre hus med understrøget tegltag fra 1931. I 1987 var loftsrummet blevet indrettet til beboelse. Huset blev tilsyneladende solgt omkring 2003. På et tidspunkt konstaterede køber, at taget var utæt. Ejerskifteforsikringen anerkendte utætheden som en skade og tilbød at betale for under- eller overstrygning af taget. Køberen gjorde for ankenævnet gældende, at ejerskifteforsikringen skulle betale for etablering af undertag, idet der efter købers opfattelse skulle have været etableret undertag ved tagetagens indretning til beboelse. Ankenævnet fandt imidlertid ikke grundlag for at kritisere ejerskifteforsikringens udbedringsforslag. Ankenævnet henviste herved til, at det ikke var en skade, at der ikke var etableret undertag, og at den dækningsberettigende skade bestod i, at taget var utæt. Ankenævnet henviste videre til, at en skade ifølge forsikringsbetingelserne skulle opgøres til det beløb, som det vil koste at istandsætte eller genopføre det beskadigede med samme byggemåde.

Det var for ankenævnet oplyst, at der ikke er og heller ikke har været byggetekniske krav om etablering af undertag. Det var derimod uoplyst, om der efter god byggeskik skulle have været etableret undertag ved tagetagens indretning til beboelse.

Kommentar:

Denne afgørelse er ikke helt nem at indplacere i ankenævnets praksis og kunne på sin vis begrunde et omfattende analyseforsøg. Jeg er dog mest tilbøjelig til at antage, at der er tale om en konkret afgørelse på grundlag af følgende tankegang:

Taget var et næsten 80-årigt tegltag, hvorfor køber måtte påregne at skulle udskifte taget inden for en kort årrække. Det ville derfor savne rimelighed og mening at afholde en særdeles betydelig udgift til etablering af undertag, også selvom der efter god byggeskik skulle have været etableret undertag ved tagetagens indretning til beboelse. Endvidere ville de udbed-

ringsforanstaltninger, som forsikringsselskabet havde tilbudt at dække, gøre taget tæt i en periode.

AF 68869

Afsagt 5. februar 2007

Forbehold om ikke at dække skader ved yder- og indervægge og tag tilsidesat som ugyldigt, da forbeholdet var af generel karakter, og ejerskifteforsikringen skulle herefter iværksætte nærmere undersøgelser med henblik på at konstatere, om et insektangreb var dækningsberettigende

Hus fra 1957 købt i 2005. I tilstandsrapporten var med karaktererne K1, K2 og K3 nævnt løst puds, hældende gulv og revne i en tagplade m.m. I vilkårene for ejerskifteforsikringen var med henvisning til tilstandsrapporten taget forbehold om, at forsikringen ikke dækkede skader på yder- og indervægge, tag og gulve.

Sagen angik nogle angreb af borebiller i gulve og tagspær. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til det omtalte forbehold.

Ankenævnet udtalte: Forbeholdet i forsikringsvilkårene var af en så generel karakter, at det ikke var i overensstemmelse med BKDF, og forbeholdet kunne herefter ikke opretholdes som gyldigt. Ankenævnet fandt endvidere, at borebilleangrebet i gulve af nærmere angivne grunde ikke var en skade, men at forsikringsselskabet skulle undersøge borebilleangrebet i tagspærene, dvs. med henblik på at konstatere, om dette angreb var en dækningsberettigende skade.

Kommentar:

Se om betingelserne for forbehold i forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringer Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8. Blandt betingelserne indgår, at et forbehold ikke må være af generel karakter. Denne betingelse var ikke opfyldt i sagen, øjensynlig fordi den omfattede et større antal bygningsdele og dermed reelt en væsentlig del af huset.

AF 68914

Afsagt 220. januar 2007

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fejl ved kloak uden for bygningen. Er en fortsættelse af Vestre Landsrets dom i UfR 2006 s. 1005 V, hvorefter fejlen var omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse

Denne kendelse er en fortsættelse af Vestre Landsrets dom i UfR 2006 s. 1005 V. Sagen angik fejl ved en udendørs kloak. Ved landsrettens dom blev sælger fri-fundet for mangelshæftelse med henvisning til, at fejlen var omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter LFFE. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækkede forhold uden for bygningen. Ankenævnet fandt ikke grundlag for at kritisere dette.

Kommentar:

Forholdet mellem sælgers fritagelse for mangelshæftelse og ejerskifteforsikringens dækningspligt med hensyn til indretninger uden for bygningen har givet anledning til forskellige tvivlsspørgsmål. Se om emnet Mangler

ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 2. Kloakstikledninger er særligt omtalt i afsnit 2.2, hvor afgørelsen her også er nævnt.

AF 69026

Afsagt 8. marts 2007

Ejerskifteforsikringen skulle dække angreb af svamp m.m. i en skjult tagkonstruktion i et gammelt hus, da køber ikke efter tilstandsrapporten havde grund til at antage, at der var omfattende skader i den skjulte konstruktion

Hus fra 1898 solgt 2005 for ca. 1,7 mio. kr. I tilstandsrapporten var med karaktererne K2 og K3 nævnt forskellige forhold ved taget, dvs. nedbrudt træværk og defekt understrygning m.m., ligesom det var angivet, at tagdækningen havde kort restlevetid. Før købet indhentede køber et tilbud en tømrer på renovering af taget, tilsyneladende lydende på omkring 250.000 kr. Tilbuddet forudsatte principiel anvendelse af den eksisterende konstruktion, og tilbuddet tog forbehold mod råd, svamp og insektangreb. I købers husforsikring var der ligeledes taget forbehold for råd, svamp og insektangreb, og køber vidste tilsyneladende før købet, at husforsikringen ville tage dette forbehold. De omtalte forbehold hang tilsyneladende sammen med, at tagkonstruktionen var skjult, således at dens tilstand ikke kunne konstateres umiddelbart. I ejerskifteforsikringen, der var udstedt af samme forsikringselskab som husforsikringen, var der derimod ikke taget forbehold.

Efter overtagelsen gik køber i gang med at renovere taget, og det konstateredes herved, at tagkonstruktionen var massivt angrebet af svamp og borebillier. Dette skyldtes, at taget havde været utæt i en længere periode. Udbedring af angrebene ville efter sagens oplysninger koste omkring 300.000 kr. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at køberen var blevet tilstrækkeligt advaret om risikoen for angreb af svamp og insekter ved angivelserne i tilstandsrapporten, forbeholdet i tømrerens tilbud og et nedslag i købesummen på grund af mangler.

Ankenævnet fandt, at køberen med rette havde kunnet forvente, at taget kunne repareres, hvis det skete straks efter overtagelsen, og at køberen efter angivelserne i tilstandsrapporten ikke havde grund til at antage, at der allerede var sket omfattende angreb af råd og svamp i de skjulte tagkonstruktioner. De konstaterede råd-, svampe- og insektskader var derfor dækningsberettigende.

Kommentar:

Umiddelbart giver afgørelsen sig selv, da ejerskifteforsikringen skal dække skader i skjulte bygningsdele. På den anden side gælder der tydeligvis et princip om, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, som køber burde kende før købet, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.4. Noget sådant var der imidlertid ikke tale om i sagen, hvilket ankenævnet udtrykte ved at sige, at køber ikke havde grund til at antage, at der var omfattende angreb af svamp osv.

I sagen var der endvidere følgende særlige omstændighed, som ankenævnet ikke omtalte i sin begrundelse, men som kan have spillet en rolle: Husforsikringen og ejerskifteforsikringen var tegnet i samme forsikrings-selskab, og forsikringsselskabet havde taget forbehold om svamp m.m. i husforsikringen, men ikke i ejerskifteforsikringen. Dette måtte give køber en berettiget aftaleretlig forventning om, at forsikringsselskabet gennem ejerskifteforsikringen ville dække de forhold, som forbeholdet i husforsikringen angik.

AF 69153

Afsagt 19. marts 2007

Ejerskifteforsikringen var bundet af sit oprindelige dækningstilsagn og kunne ikke mere end tre måneder senere trække det tilbage, fordi selskabet eller taksatoren havde fejlfortolket, hvad der var omfattet af forsikringsdækningen

Angik en ejerskifteforsikring med udvidet dækning mod ulovlige elinstallationer. Køber anmeldte over for ejerskifteforsikringen, at der var ulovlige elinstallationer i ejendommen. Forsikringsselskabet lod derefter ejendommen besigtige af en elinstallatør, der i en rapport påpegede forskellige fejl. Forsikringsselskabet meddelte herefter køber, at selskabet anerkendte dækningspligten, og at selskabet havde anmodet elinstallatøren om et tilbud på udførelsen af nogle udbedningsforanstaltninger, som elinstallatøren havde anvist. Ca. et halvt år senere meddelte forsikringsselskabet imidlertid køber, at selskabet ikke ville dække udførelsen af en af disse foranstaltninger, idet denne foranstaltning angik udbedring af forhold, der ikke var ulovlige.

Køber klagede til ankenævnet, der fandt, at forsikringsselskabet ikke mere end tre måneder efter afgivelsen af sit oprindelige dækningstilsagn kunne trække tilsagnet tilbage, fordi selskabet eller selskabets elinstallatør havde fejlfortolket, hvad der var ulovligt. Ankenævnet pålagde herefter forsikringsselskabet at dække udbedring i overensstemmelse med elinstallatørens anvisning.

Kommentar:

Et dækningstilsagn fra et forsikringsselskab er (naturligvis) bindende for forsikringsselskabet. Et dækningstilsagn kan således utvivlsomt kun trækkes tilbage i samme omfang og under samme betingelser, som løfter i almindelighed kan trækkes tilbage, dvs. hvis der foreligger en ugyldighedsgrund eller lignende. Der skal derfor næppe lægges noget særligt i ankenævnets henvisning til, at der var gået mere end tre måneder. Jf. herved UfR 2008 s. 1189 H (ikke i materialesamlingen), der underkendte et forsikringsselskabs tilbagekaldelse af et dækningstilsagn efter 12 dage.

AF 69304

Afsagt 21. maj 2007

Et massivt angreb af skimmelsvamp var en dækningsberettigende skade. Ejerskifteforsikringen skulle imidlertid ikke dække udbedringen fuldt ud, da køber ved tilstandsrapporten var blevet advaret om fugtproblemer, og ejerskifteforsikringen skulle derfor kun dække nogle af udbedringsudgifterne med halvdelen

Hus fra 1962 med kælder indrettet til beboelse, købt i foråret 2002. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at der var saltudblomstringer på kældervægge og løst puds i et kælderrum. Desuden var angivet, at der måtte påregnes løbende udbedringer af vægge, da konstruktionen ikke var sikret mod grundfugt.

I efteråret 2005 konstaterede køber omfattende angreb af skimmelsvamp i kælderen. Årsagen var tilsyneladende, at kældervæggene som følge af indvendig træbeklædning og maling m.m. ikke kunne afgive den indtrængende fugt fra grunden, hvorfor der var sket ophobning af fugt i kældervæggene. Angrebet af skimmelsvamp havde et sådant omfang, at det medførte sundhedsfare for modtagelige personer. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at fugt i en kælder i et hus af den pågældende alder ikke er usædvanligt, og til de refererede angivelser i tilstandsrapporten.

Ankenævnet karakteriserede angrebet af skimmelsvamp som massivt. Ankenævnet henviste endvidere til, at køber ikke var blevet advaret om, at der var forøget risiko for skimmelsvamp som følge af træbeklædning på kældervæggene m.m., og ankenævnet fandt, at angrebet af skimmelsvamp var en dækningsberettigende skade. Ejerskifteforsikringen skulle imidlertid ikke dække udbedringsudgiften fuldt ud, da der var samvirkende årsager til angrebet af skimmelsvamp, og da køber var blevet advaret ved de refererede angivelse i tilstandsrapporten.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at dække visse af udbedringsudgifterne fuldt ud og nogle andre udbedringsudgifter med halvdelen.

Kommentar:

1) Efter ankenævnets praksis anses massive angreb af skimmelsvamp med sundhedsfare til følge som skader, der skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Afgørelsen her er et eksempel på dette.

2) Fradraget i erstatningen er et eksempel på det, jeg kalder »udligningsfradrag«, dvs. bl.a. fradrag med følgende formål: Huset må ikke ved forsikringsdækningen bringes op på et højere niveau end det niveau, som køber måtte forvente. Se om udligningsfradrag Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 2, hvor afgørelsen her også er nævnt.

AF 69352

Afsagt 2. april 2007

Hus fra 1976 med fugtopstigning som følge af utæt terrændæk udført i strid med bygningsreglementet. Ejerskifteforsikringen skulle foretage en forskriftsmæssig ud-

bedring af årsagen til fugtopstigningen, og det var uden betydning, om en ulovlig bygningsindretning herved blev lovliggjort

Hus fra 1976 købt 2001. I 2005 konstateredes fugt i gulve og indvendige skillevægge. Årsagen var, at terrændækket m.m. var udført i strid med en regel i bygningsreglementet om, at fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skulle beskyttes mod nedefra kommende fugt, fx, ved udlægning af en nærmere angivet folie.

Ejerskifteforsikringen anerkendte at dække udskiftning af gulve m.m. Ejerskifteforsikringen afviste imidlertid at dække udbedring af terrændækket m.m. med henvisning til, at der var tale om en ulovlig bygningsindretning. Forsikringsselskabet tilkendegav desuden, at forsikringen ikke ville dække fremtidige fugtskader, medmindre køber fik udbedret terrændækket m.m. Under sagen for ankenævnet tilbød forsikringsselskabet pr. kulance at betale for en tætning af terrændækket, hvilket dog efter sagens oplysninger ikke ville sikre mod fremtidige lugtgener.

Ankenævnet udtalte: Et ulovligt forhold var omfattet af forsikringsdækningen, hvis forholdet havde medført skade eller nærliggende risiko for skade. Det forkert udførte terrændæk havde endvidere medført skade og ville gøre det igen, hvis forholdet ikke blev udbedret. Ejerskifteforsikringen var herefter uberegtiget til at afvise dækning som sket, og køber havde krav på, at der skete forskriftmæssig udbedring med henblik på at undgå fugt- og lugtgener. At køber herved muligvis ville få lovliggjort forholdet, kunne ikke føre til andet resultat.

Kommentar:

Denne afgørelse berører spørgsmålet om ejerskifteforsikringens dækningspligt i relation til ulovlige bygningsindretninger. Begge BKDF'er indeholder en regel om, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække ulovlige bygningsindretninger (under BKDF2 skal ejerskifteforsikringen dog dække ulovligheder ved installationer). Jf. punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra b, i bilag 1 til BKDF2.

Afgørelsen kan forstås på flere forskellige måder, men jeg er mest tilbøjelig til at forstå den som et udslag af følgende:

Bortset fra med hensyn til ulovlige installationer under BKDF har undtagelsen om ulovlige bygningsindretninger tilsyneladende ikke den store selvstændige betydning. Dette skyldes ikke mindst, at en ulovlig bygningsindretning typisk vil være udtryk for et forhold i strid med god byggeskik, hvilket kan være dækningsberettigende i sig selv.

Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 5.2, hvor afgørelsen også er nævnt flere gange.

AF 69529

Afsagt 19. marts 2007

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække omfattende sætningsskader som følge af fejlfundering, da det var sandsynliggjort, at køber før tegningen af ejerskifteforsik-

ringen som følge af sit kendskab til en geoteknisk rapport var bekendt med fejlfunderingen og de deraf følgende sætningsskader

Angik et krav fra køber om, at ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af omfattende funderingsskader. Forsikringsselskabet afviste dækning med henvisning til, at det var godtgjort, at køber havde kendskab til funderingsproblemerne før accepten af forsikringsaftalen. Forsikringsselskabet henviste herved til en klausul i forsikringsvilkårene, hvorefter ejerskifteforsikringen ikke dækkede forhold, som det godtgjordes, at køber var bekendt med før accepten af forsikringsaftalen.

Ankenævnet lagde til grund, at køber før købet (og accepten af forsikringstilbuddet) havde fået kendskab til en tidligere geoteknisk rapport, der anviste omfattende udbedringsforanstaltninger. Ankenævnet fandt videre, at køber burde have undersøgt, om disse udbedringsforanstaltninger var blevet udført. Ankenævnet fandt det herefter sandsynliggjort, at køber var bekendt med fejlfunderingen og de deraf følgende sætningsskader, og ankenævnet kunne derfor ikke pålægge ejerskifteforsikringen at yde dækning.

Refereres i øvrigt ikke.

Kommentar:

Afgørelsen er et eksempel på, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, som køber med rimelighed måtte forvente ud fra samtlige de oplysninger, som køber havde ved købet. Se herom nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5. Afgørelsen er nævnt i afsnit 5.4.

AF 69680

Afsagt 21. februar 2007

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at et hus fra 1951 med kælder var udført uden fundering under kældervæggene, da manglende fundering under kældervæggene ikke er ualmindelig for huse af den pågældende alder. Det var uden betydning, om der var angivet fundering på bygningstegningerne. Ejerskifteforsikringen skulle heller ikke dække forholdet i henhold til en udvidet dækning mod ulovligheder, da det ikke var godtgjort, at den manglende fundering var en ulovlig konstruktion på opførelsestidspunktet

Hus fra 1951 købt 2004. Sælger var et dødsbo. I tilstandsrapporten var med karakteren UN nævnt omfattende revnedannelser. Efter tilstandsrapporten blev der, tilsyneladende af sælger, iværksat en geoteknisk undersøgelse. I rapporten om den geotekniske undersøgelse var angivet, at en efterfundering kunne være nødvendig for at forhindre nye revnedannelser, og at det burde undersøges, om en efterfundering ville være teknisk og økonomisk mulig.

Efter overtagelsen gik køber i gang med at etablere nye kældergulve og konstaterede herunder, at der ikke var fundament under husets bærende vægge, dvs. kældervæggene. Dette forhold var i strid med bygningstegningerne, som køber på et tidspunkt havde skaffet sig gennem Byggesagsarkivet. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, og køber klagede herover til ankenævnet.

Ankenævnet henviste til, at det på byggetidspunktet ikke var ualmindeligt, at der ikke blev støbt under kældervægge. Den manglende fundering var herefter ikke en skade, heller ikke selvom der var angivet fundamenter på bygningstegningerne. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække den manglende fundering i henhold til forsikringens minimumsdækning. Ejerskifteforsikringen skulle heller ikke dække i henhold til en udvidet dækning mod ulovligheder, da det ikke var godtgjort, at husets konstruktion var ulovlig på opførelsestidspunktet.

Kommentar:

1) Afgørelsen er udtryk for, at det ikke er en dækningsberettigende skade, at huset er bygget på en måde, der ikke svarer til god byggeskik i dag. Det afgørende er derimod, om huset er bygget i overensstemmelse med byggeskikken på opførelsestidspunktet. Dette følger af de to BKDF'ers beskrivelse af skadesbegrebet, der kort gengivet går ud på følgende: Der foreligger en dækningsberettigende skade, hvis huset adskiller sig negativt fra huse af samme type og *alder*.

2) Afgørelsen kan desuden ses som udtryk for, at det ikke er en dækningsberettigende skade i sig selv, at et forhold er i strid med bygningstegningerne. Køber havde selv skaffet sig bygningstegningerne efter købet. Det havde imidlertid ikke gjort forskel, om bygningstegningerne var indgået i salgsdokumenterne, således AF 78426.

AF 69699

Afsagt 23. april 2007

Efter husforsikringens udbedring af et svampeangreb i gulvkonstruktionen i et ældre sommerhus var der nærliggende risiko for, at den øvrige gulvkonstruktion ville blive angrebet af svamp, hvis den ikke blev ændret på nærmere angiven måde. Gulvkonstruktionen udgjorde derfor en skade, som ejerskifteforsikringen skulle dække

Sommerhus fra 1939 købt 2005. Efter overtagelsen konstateredes, at der var svamp i en del af gulvkonstruktionen. Husforsikringen dækkede udbedringen, men tilkendegav, at husforsikringens svampedækning ville blive opsagt, medmindre køber for egen regning ændrede den ikke angrebne del af gulvkonstruktionen på nærmere angiven måde.

Køber anmodede herefter ejerskifteforsikringen, der var tegnet i et andet forsikringsselskab end husforsikringen, om at dække ændringen af den ikke angrebne gulvkonstruktion i overensstemmelse med husforsikringens anvisning. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at der ikke forelå en skade, og til, at der efter ejerskifteforsikringens opfattelse heller ikke var nærliggende risiko for skade. Køber klagede til ankenævnet herover.

Ankenævnet fandt, at der var nærliggende risiko for, at den ikke angrebne del af gulvkonstruktionen ville blive angrebet af svamp. Ankenævnet henviste herved til, at det af sagens oplysninger fremgik, at årsagen til svampeangrebet ikke

var entydigt fastlagt. Ankenævnet fandt herefter, at gulvkonstruktionen udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand og pålagde ejerskifteforsikringen at yde forsikringsdækning herfor.

Kommentar:

Ankenævnet begrundede reelt sin afgørelse om, at der forelå en skade, med at der var nærliggende risiko for skade. Dette virker umiddelbart besynderligt. Det giver imidlertid god mening, når man gør sig klart, at ordet »skade« i begrundelsen er brugt i begge de to forskellige betydninger af ordet. Svampeangrebet var en »skade« i betydning 1, altså revner, lækager osv., her et svampeangreb. Gulvkonstruktionen var en »skade« i betydning 2, altså en bygge- eller konstruktionsfejl.

Begrundelsen illustrerer imidlertid unægtelig det uhensigtsmæssige og forvirrende ved, at ordet skade bruges i to vidt forskellige betydninger, hvoraf den ene ikke svarer til ordets almindelige sproglige betydning. Se Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4 om skadesbegrebet og de to betydninger af ordet skade.

AF 69724

Afsagt 10. april 2007

Hus fra 1962 med fugtopstigning i gulvene som følge af, at der ikke var et kapillarbrydende lag i gulvkonstruktionen. Fugtopstigningen bevirkede fugtdannelse i gulvet, efter at køber have etableret en ny gulvbelægning (parketgulv på en vandtæt folie i stedet for faste tæpper), der forhindrede den opstigende fugt i at komme væk. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, da der ikke var krav om kapillarbrydende lag på byggetidspunktet, og da der ikke havde været fugtproblemer i gulvene før købers etablering af den nye gulvbelægning, hvorfor skaden ikke havde været til stede på overtagelsestidspunktet

Hus fra 1962, købt 2005. Gulvbelægningen var faste tæpper og vinyl. Tilstandsrapporten indeholdt ikke bemærkninger til gulve og gulvkonstruktion. Efter overtagelsen udskiftede køber gulvbelægningen til parketgulv oven på en folie, hvilket førte til fugtdannelse i den nye gulvbelægning med deraf følgende skade i denne. Årsagen var fugt, der trængte op nedefra, og som ikke kunne komme væk på grund af den nye folie. Den tidligere gulvbelægning havde derimod ikke forhindret fugten i at komme væk. Årsagen til fugten var, at der ved husets opførelse ikke var etableret et kapillarbrydende lag i gulvkonstruktionen. Køber ønskede tilsyneladende, at ejerskifteforsikringen skulle dække etablering af et kapillarbrydende lag, hvilket ejerskifteforsikringen afslog.

Ankenævnet lagde til grund, at der ikke på byggetidspunktet var krav om et kapillarbrydende lag under gulvene, og at huset for så vidt var opført i overensstemmelse med reglerne på byggetidspunktet. Ankenævnet lagde videre til grund, at det manglende kapillarbrydende lag ikke havde givet anledning til fugtproblemer før køberens etablering af den nye gulvbelægning. Skaden havde

således ikke været til stede på overtagelsestidspunktet, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke havde pligt til at dække.

Det synes at fremgå, at der i byggetilladelsen for husets opførelse var angivet etablering af et kapillarbrydende lag. Ankenævnet omtalte ikke dette spørgsmål i sin begrundelse for afgørelsen.

Kommentar:

Afgørelsen må ses som et udslag af følgende: Ejerskifteforsikringen skal efter ankenævnets praksis ikke dække, at huset er uegnet til en ny type gulvbelægning – eller i det hele taget, at huset er uegnet til at modtage en forbedring, som køber ønsker at gennemføre. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.2 i slutningen.

AF 70025

Afsagt 25. juni 2007

Det var en dækningsberettigende skade, at loftshullerne ved lampeudtagene var større end normalt. Det var uden betydning, om sælger havde pådraget sig erstatningsansvar over for køber ved at nedtage lamper, der havde dækket loftshullerne, idet kravet mod sælger i så fald ville tilkomme forsikringsselskabet. (Dissens)

Angik et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af, at loftshullerne ved lampeudtagene var større end normalt. Forholdet havde først vist sig ved overtagelsen, efter at sælger havde fjernet sine lamper, idet sælgers lamper havde dækket hullerne. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til, at sælger eventuelt havde været uberettiget til at fjerne lamperne.

Ankenævnet fandt, at forholdet var en skade, der skulle dækkes af ejerskifteforsikringen. Ankenævnet henviste herved til, at forsikringsdækningen ikke påvirkes af, om sælgeren ved at nedtage lamperne havde pådraget sig erstatningsansvar over for køber, idet kravet mod sælger i så fald ville tilkomme forsikringsselskabet.

Dissens fra et mindretal, der fandt, at forholdet vedrørende lampestederne ikke var en skade.

Kommentar:

Forsikringsselskabet henviste som begrundelse for ikke at dække bl.a. til, at sælger eventuelt havde været uberettiget til at fjerne lamperne. Dette synspunkt er svært forståeligt. Hvad sælger har været berettiget eller uberettiget til, har ikke noget at gøre med begrebet dækningsberettigende skade, og forsikringsselskabet fik da heller ikke medhold i synspunktet. Det havde nok været mere forståeligt, hvis forsikringsselskabet havde påberåbt sig, at der var tale om æstetiske forhold, som ikke skal dækkes af ejerskifteforsikringen (2. led i punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra b i bilag 1 til BKDF2).

Ankenævnets udtalelse om, at sælger i givet fald var erstatningsansvarlig over for ejerskifteforsikringen, er interessant, men er måske en anelse for

kategorisk. Da spørgsmålet herom imidlertid var uden betydning for sagen, skal det ikke forfølges yderligere her.

AF 70055

Afsagt 4. juni 2007

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække skader i puds på ydervægge, da tilstandsrapporten havde omtalt løst og afskallet puds, og da køber først havde konstateret skaderne ca. 4 år efter overtagelsen

Kan tilsyneladende gengives således: Hus fra 1929 købt 2002. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 angivet, at pudset på bagsiden af garagen generelt var løs og afskallet, og at øvrige overflader på garagen områdevis havde løst puds. Efter overtagelsen fik køber ifølge sin oplysning bagsiden af garagen pudset op. I 2006 konstaterede køber, at pudsen både på forsiden og bagsiden af garagen var ved at løsne sig. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til de refererede angivelser i tilstandsrapporten, hvorefter køber klagede til ankenævnet.

Ankenævnet udtalte: De refererede angivelser i tilstandsrapporten havde givet køber tilstrækkelig advarsel om facadernes dårlige tilstand, og sammenholdt med, at køber først konstaterede skaderne ca. 4 år efter overtagelsen, kunne ankenævnet ikke pålægge ejerskifteforsikringen at yde erstatning for de beskadigede facader.

Kommentar:

Det synes umiddelbart usikkert, hvad ankenævnet sigtede til med begrundelsen for ikke at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt. Dels var nogle af skaderne sket på den garagemur, som køber ifølge sin oplysning havde fået pudset op efter overtagelsen, og angivelserne i tilstandsrapporten var vel for så vidt uden betydning. Dels er det uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt, om køber først opdager en skade efter fx 4 år, blot skaden har været til stede ved overtagelsen.

Afgørelsen er formentlig reelt et udslag af følgende: Ankenævnet er generelt tilbageholdende med at pålægge ejerskifteforsikringerne at dække skader i puds på ydermure i gamle ejendomme ud fra et synspunkt om, at ejere af sådanne ejendomme må være indstillet på, at pudset skal vedligeholdes løbende.

AF 70061

Afsagt 4. juni 2007

Bl.a. som følge af angivelser i tilstandsrapporten var det ikke en dækningsberettigende skade, heller ikke i henhold til en udvidet dækning mod ulovligheder, at ydermurene på en 130 år gammel staldbygning var påført et lag mørtel, der ikke hæftede ordentligt overalt

Nedlagt landbrugsejendom fra 1877 købt 2003. I tilstandsrapporten var om de udvendige mure på en staldbygning med karakteren K1 angivet fine revner, lidt afskalning og fugtaftegninger, og i tilstandsrapporten var om staldbygningens indvendige vægge med karakteren K2 angivet fugtstigninger. Desuden var i tilstandsrapporten angivet, at facader af staldbygningens type kræver løbende vedligeholdelse.

Ca. tre år efter overtagelsen lod køber et byggefirma gå i gang med at indrette staldbygningen til beboelse. Byggefirmaet konstaterede herunder, at staldbygningens udvendige mure var filset (dvs. overstrøget med mørtel) oven på et kalklag, der ikke hæftede ordentligt til murværket, i hvert fald ikke overalt. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, hvorefter køber klagede til ankenævnet. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod forhold i strid med byggelovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter.

Ankenævnet henviste til de refererede angivelser i tilstandsrapporten. Ankenævnet fandt det endvidere ikke godtgjort, at der var tale om et forhold i strid med byggelovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, eller at forholdet nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det var herefter ikke sandsynliggjort, at der forelå en dækningsberettigende skade, hvorfor klagen ikke blev taget til følge.

Kommentar:

Den, der køber en 130 år gammel staldbygning, må forvente, at bygningen gennem tiden er blevet vedligeholdt på en måde, der ikke svarer til nutidens standard, og da ikke mindst når tilstandsrapporten har indeholdt forskellige advarsler om bygningen. At det så på et tidspunkt netop viser sig, at staldbygningen har været vedligeholdt uhensigtsmæssigt, skal derfor ikke dækkes af ejerskifteforsikringen.

AF 70142

Afsagt 11. juni 2007

Det var en dækningsberettigende skade, at isoleringen under gulvet i et sommerhus var faldet ned. Bl.a. henvist til, at isoleringen var faldet ned før overtagelsen

Sommerhus fra 1975 købt 2006. Kort efter overtagelsen opdagede køber, at isoleringen under gulvet var faldet ned på klaplageret. Efter det foreliggende skyldtes forholdet den måde, som isoleringen var ophængt på. Ifølge køber medførte forholdet, at isoleringen ikke virkede, og at der var fare for fugtskader som følge af, at den nedfaldne isolering spærrede for gulvets ventilation. Ejer-

skifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at der ikke var tale om en skade, og til, at der efter forsikringselskabets opfattelse heller ikke var tale om nærliggende risiko for skade. Forsikringselskabet henviste bl.a. til, at der ikke på byggetidspunktet var krav om isolering af sommerhuse.

Ankenævnet udtalte: Selvom der ikke var krav om isolering på byggetidspunktet, skal isoleringen være udført korrekt, når der er isolering. Herefter, og da det måtte lægges til grund, at isoleringen var skredet før overtagelsen, skulle ejerskifteforsikringen dække udgiften til genplacering af isoleringen.

Kommentar:

1) Et af forsikringselskabets hovedsynspunkter var tilsyneladende, at det som følge af gulvets konstruktion måtte forventes, at isoleringen ville falde ned på et tidspunkt, og at der derfor ikke var tale om en dækningsberettigende skade. Et sådant synspunkt er ikke let forståeligt, og forsikringselskabet fik da heller ikke medhold. Synspunktet synes nærmest at gå ud på, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække, fordi der var tale om en *konstruktionsfejl*. Det er imidlertid oplagt, at ejerskifteforsikringens dækningspligt omfatter forhold, der skyldes konstruktionsfejl.

Eventuelle forbehold for konstruktionsfejl i forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringer er endvidere principielt i strid med de bindende regler om ejerskifteforsikringens dækningspligt, se om tilladelige forbehold i forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringer Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8. Sådanne forbehold (der vist er forekommet) kan skyldes en afsmittende effekt fra forsikringsvilkårene for husforsikringer, hvor forbehold for konstruktionsfejl vist forekommer. Men de må altså principielt ikke tages i forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringer.

2) Ankenævnets henvisning til, at isoleringen var faldet ned før overtagelsen, kan måske ses som en slags »allerede fordi«-begrundelse. I hvert fald er det svært at se nogen grund til, at ejerskifteforsikringen ikke skulle have haft dækningspligt, hvis isoleringen først var faldet ned efter overtagelsen. Se Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7.1 om betingelsen om, at et dækningsberettigende forhold skal have været til stedet ved købers overtagelse af ejendommen.

AF 70484

Afsagt 3. september 2007

Ejerskifteforsikringen skulle anerkende, at defekter ved et 7 år gammelt stråtag på en ejendom fra 1777 var en dækningsberettigende skade, da det var åbenbart, at der var noget galt med taget, og da en bemærkning i tilstandsrapporten om tagets rygning ikke havde givet køber tilstrækkelig advarsel

Angik et stråttækt ejendom fra 1777. Det meste af stråtaget var blevet udskiftet efter orkanen i 1999. I tilstandsrapporten, der var udarbejdet i september 2005, var med karakteren K1 angivet, at tagets rygning trængte til udskiftning inden

for en overskuelig periode, hvilket ikke var unormalt for stråtag. Køber gik i gang med indretning af overetagen og konstaterede herved forskellige defekter ved taget. I 2006 blev taget besigtiget af forskellige tækkemænd, og det konstateredes bl.a., at tagets slidlag var for tyndt, hvilket den bygningssagkyndige ikke havde kunnet se ved huseftersynet. Det synes at fremgå, at taget var tæt, men at dets restlevetid nogle få år. Efterskiftesikteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at der ikke var tale om en skade.

Ankenævnet udtalte, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det var imidlertid åbenbart, at der var noget galt med stråtaget, når slidlaget var halveret på 7 år, og den citerede bemærkning i tilstandsrapporten havde ikke givet køber tilstrækkelig advarsel om tagets reelle tilstand. Det pålagdes herefter ejerskifteforsikringen at anerkende, at der var tale om en dækningsberettigende skade på den del af taget, der var udført i 1999.

Kommentar:

1) Et eksempel på, at en bemærkning i tilstandsrapporten ikke var en tilstrækkelig advarsel.

2) Ankenævnet må nok siges at være generelt tilbageholdende med at pålægge ejerskifteforsikringen at dække defekter ved gamle huse, utvivlsomt ud fra et synspunkt om, at køber må forvente defekter ved sådanne huse. Her var der imidlertid tale om en defekt, som angik en nyere vedligeholdelsesforanstaltning, og som køber derfor ikke havde grund til at være forberedt på.

AF 70551

Afsagt 3. september 2007

Ejerskifteforsikring med udvidet dækning mod ulovligheder. I tilstandsrapporten var angivet, at elinstallationen var udført uden autorisation, og at elinstallationen burde gennemgås af en elinstallatør. Køber fik derfor før købet elinstallationen gennemgået stikprøvevis af en elinstallatør. Risikoen for, at der var ulovlige forhold, som ikke blev konstateret ved denne gennemgang, var købers, og ejerskifteforsikringen skulle derfor ikke dække ulovligheder, der først blev opdaget senere

Hus fra 1923. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige indretninger og installationer, men således, at den udvidede forsikring ikke dækkede forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet var klart forkert beskrevet.

I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger fra sælger var angivet, at elinstallationen var udført af personer uden autorisation. Tilstandsrapporten påpegede nogle fejl ved elinstallationen og angav, at der skulle foretages en gennemgang af elinstallationen. Før købet fik køber derfor ejendommen gennemgået af en elinstallatør, der påpegede nogle ret få ulovligheder. Det fremgår, at elinstallatørens gennemgang kun var stikprøvevis. Efter overtagelsen konstaterede køber flere ulovligheder ved elinstallationen. Ejerskifteforsikringen afviste at dække

disse ulovligheder med henvisning til, at det af tilstandsrapporten fremgik, at hele elinstallationen var udført uden autorisation, og køber derfor ikke på grundlag af en stikprøvevis gennemgang kunne have en berettiget forventning om, at alle elinstallationer var lovlige. Ejerskifteforsikringen henviste også til en klausul i forsikringsvilkårene om, at forsikringen ikke dækkede skader, som det godtjordes, at køber havde kendskab til før overtagelsen af ejendommen.

Ankenævnet udtalte: Risikoen for, at der kunne være ulovlige forhold, der ikke blev opdaget under den gennemgang af elinstallationen, som køber fik foretaget før købet, kunne ikke overføres til ejerskifteforsikringen. Forsikringen skulle derfor ikke skulle dække ulovlighederne ved elinstallationen.

Kommentar:

En sådan problematik kan vel ikke opstå under BKDF2 som følge af, at ejerskifteforsikringen nu skal dække ulovligheder ved installationer. Derimod kunne man måske nok stille spørgsmålet, om der før BKDF2 i det hele taget burde være udstedt ejerskifteforsikring med dækning mod ulovlige elinstallationer, når tilstandsrapporten havde anbefalet gennemgang ved en elinstallatør. På baggrund af en afgørelse som denne er det i hvert fald svært at forestille sig, hvornår forsikringsdækningen kunne komme i anvendelse i sådanne tilfælde.

Afgørelsen er imidlertid udtryk for en fast praksis hos ankenævnet. Lignende afgørelser blev truffet i AF 70841, AF 72928 og AF 75402. (I de to sidstnævnte sager havde køber ikke fulgt tilstandsrapportens anbefaling om at få ejendommen gennemgået af en elinstallatør).

Det er dog muligt, at ankenævnet har ændret denne praksis. I AF 80827, der angik et lignende tilfælde, pålagde ankenævnet i hvert fald ejerskifteforsikringen dækningspligt.

AF 70745

Afsagt 5. november 2007

Angivelse i tilstandsrapporten om, at pudsearbejdet på et gammelt hus ikke var helt færdigt, fritog ikke ejerskifteforsikringen fra at skulle dække, at pudsearbejdet grundlæggende var udført forkert, og angivelse i tilstandsrapporten af, at der var udført selvbyggerarbejde uden angivelse af omfanget heraf, fritog ikke ejerskifteforsikringen fra at skulle dække fejl ved selvbyggerarbejdet. Erstatningen fastsat til 1/3 ud fra et forbedringssynspunkt, og da køber måtte forvente udgift til færdiggørelse

Angik en ejendom fra 1923. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 angivet, at pudsearbejde i facader og gavle ikke var gjort helt færdigt. Efter overtagelsen konstaterede køber imidlertid, at der var forskellige fejl ved nogle udvendige pudslag. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med hensyn til den refererede angivelse i tilstandsrapporten og med henvisning til, at det i tilstandsrapporten var angivet, at der var udført selvbyggerarbejde på ejendommen.

Ankenævnet udtalte, at køber efter formuleringen af angivelsen i tilstandsrapporten havde grund til at forvente, at pudsearbejdet i det mindste var halvt færdigt, men at køber ikke havde haft grund til at forvente, at pudsearbejdet grundlæggende var udført forkert. At der var givet oplysning om selvbyggerarbejde uden nærmere beskrivelse af omfanget, fritog ikke ejerskifteforsikringen for ansvar for fejl ved selvbyggerarbejdet. Det pålagdes herefter ejerskifteforsikringen at dække renovering af det pudsede, dog kun med 1/3 ud fra et forbedringssynspunkt, og da køber måtte vente at få udgifter til færdiggørelse af pudsearbejdet.

Kommentar:

Ankenævnet er generelt tilbageholdende med at pålægge ejerskifteforsikringen at dække defekter ved puds på de udvendige mure på gamle ejendomme. Her var dog et tilfælde, hvor ejerskifteforsikringen principielt skulle dække.

Dækningen var dog ikke så meget værd, når det kom til stykket, fordi den kun skulle ske med 1/3. Det er ikke ganske vist ikke usædvanligt, at ankenævnet foretager meget høje fradrag i erstatningen ved gamle ejendomme. Dette kunne imidlertid føre til at stille spørgsmålet om, hvad køberne af gamle ejendomme egentlig fik ud af at tegne ejerskifteforsikringen, mens BKDF var gældende. (Under BKDF2 gælder et helt andet system for forbedringsfradrag, se Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 1.2).

Fradraget i sagen her var i øvrigt til dels et fradrag af den type, som jeg kalder udligningsfradrag, se om denne type fradrag nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 2.

AF 70781

Afsagt 1. oktober 2007

Skader i puds på ydervægge i gammelt hus som følge af manglende fugtspærre mellem fundament og vægge var ikke en skade, da det ikke på opførelsestidspunktet var sædvanligt at etablere fugtspærre. Eventuelt uhensigtsmæssig overmaling af puds-lagene kunne heller ikke på det foreliggende grundlag karakteriseres som en skade, bl.a. fordi det er svært at påvise egnede malingstyper

Hus fra 1900. I tilstandsrapporten ved med karakteren K1 nævnt, at der var mindre svindrevner i sokkelpuds, og at pudsafskalninger var overmalet. På et tidspunkt konstaterede køber skader i malingen på husets ydersider. Køber fik ydersiderne gennemgået af en murer, der udtalte, at huset var malet med en maling, der ikke tillod muren at ånde, hvilket medførte skader i malingen og puds-laget.

Køber anmeldte defekterne over for ejerskifteforsikringen, der indhentede en erklæring fra Teknologisk Institut. Ifølge denne erklæring skyldtes skaderne hovedsagelig et højt fugtindhold i murene som følge af manglende fugtspærre mellem sokler og mure, men således at anvendelse af en »tæt« maling kunne have forstærket problemerne. Ejerskifteforsikringen afviste herefter dækning

med henvisning til, at skaderne skyldtes manglende fugtspærre mellem fundament og ydervægge, hvilket ifølge ejerskifteforsikringen ikke var en skade, da det ikke var normalt at etablere en sådan fugtspærre på opførelsestidspunktet.

Ankenævnet var enig med ejerskifteforsikringen i, at den manglende fugtspærre ikke udgjorde en skade, da det ikke på opførelsestidspunktet var normalt at etablere fugtspærre. Ankenævnet kunne endvidere ikke på det foreliggende grundlag udtale, at den foretagne malerbehandling udgjorde en skade. Ankenævnet henviste herved til, at Teknologisk Instituts undersøgelse ikke omfattede en nærmere analyse af malingen, og til, at det efter ankenævnets erfaring er svært at påvise malingstyper, der ikke medfører skader som de omhandlede i tilsvarende konstruktioner.

Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække.

Kommentar:

Et tydeligt eksempel på ankenævnets tilbageholdenhed over for at pålægge ejerskifteforsikringen at dække defekter ved puds på udvendige mure på gamle ejendomme.

AF 70828

Afsagt 3. september 2007

Angivelse i tilstandsrapporten af forhøjet fugtindhold i kælderen i gammelt hus fritog ikke ejerskifteforsikringen for at skulle dække et massivt angreb af skimmelsvamp. Ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke dække forskellige yderligere krav fra køber. Det fremgår ikke ganske klart, hvilke krav, der var tale om, og forholdet hang muligvis sammen med, at købers husforsikring dækkede svampeskader i kælderen

Hus fra 1928. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 angivet, at der var pudsafskalning på kælderydervæg, at der i det meste af kælderen var opsat indvendig beklædning, og at der var registreret forhøjet fugtighedsindhold i kælderen. Efter overtagelsen konstaterede køber, at kælderen var praktisk taget uanvendelig som følge af lugt og fugt. Køber fik kælderen undersøgt af en byggerådgiver, der konstaterede, at der var skimmelsvamp i kælderen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til den refererede angivelse i tilstandsrapporten.

Ankenævnet udtalte: Køber var ved tilstandsrapporten advaret om fugt i kælderen. Der var imidlertid tale om et angreb af skimmelsvamp i et sådant omfang, at ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til nedtagelse og bortskaffelse af de bygningsdele, i hvilke der var fundet massiv skimmelvækst, ligesom ejerskifteforsikringen skulle dække bekæmpelse af angrebet af skimmelsvamp.

Ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke dække nogle øvrige krav fra køber. Det fremgår ikke klart, hvad disse krav gik ud på, og afgørelsen kan på dette punkt hænge sammen med, at der også var konstateret hussvamp i kælderen, hvilket blev dækket af købers husforsikring.

Kommentar:

Et eksempel på, at ejerskifteforsikringen efter ankenævnets praksis skal dække massive angreb af skimmelsvamp med deraf følgende sundhedsrisiko.

AF 70841

Afsagt 1. oktober 2007

Køber havde ved tilstandsrapportens angivelser om ulovlige elinstallationer, herunder karakteren UN og anbefaling af gennemgang ved elinstallatør, fået så mange advarsler, at den udvidede ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning ikke skulle dække ulovligheder ved elinstallationen. Køber havde før købet fået ejendommen gennemgået af en elinstallatør

Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige elinstallationer, men således at forsikringen ikke dækkede forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet var klart beskrevet i rapporten. I rubrikken for sælgers oplysning til tilstandsrapporten var angivet, at dele af elinstallationen var udført uden autorisation. I tilstandsrapporten var med karakteren UN nævnt løse elkabler og manglende dæksler på dåser og med karakteren K2 nævnt en defekt stikkontakt og manglende fastgørelse af et elkabel. Det blev i tilstandsrapporten anbefalet, at ejendommen blev gennemgået af en elinstallatør.

Efter overtagelsen fik køber ejendommen gennemgået af en elinstallatør, der konstaterede forskellige ulovligheder ved elinstallationen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til de refererede angivelser i tilstandsrapporten.

Ankenævnet fandt, at køber ved angivelserne i tilstandsrapporten, navnlig karakteren UN og anbefalingen af gennemgang ved en elinstallatør, samlet set havde fået så mange advarsler, at køber ikke kunne gøre forsikringsdækning gældende over for ejerskifteforsikringen.

Kommentar:

Se kommentaren til den lignende AF 70551.

AF 70865

Afsagt 5. november 2007

Ved fastsættelse af levetiden for et stråtag, hvis udskiftning ejerskifteforsikringen skulle dække, skulle der gås ud fra gennemsnitslevetiden, der kunne ansættes til 45 år. Da taget var 17-18 år gammelt, skulle forsikringen herefter dække 60 % af udgiften

Angik en gammel ejendom med stråtag, der var delvis utæt. Udbedringen skulle bestå i udskiftning af de utætte dele af taget. Ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten, og sagen angik uenighed mellem køber og ejerskifteforsikringen om erstatningens størrelse.

Ankenævnet lagde til grund, at de utætte dele af taget var pålagt 17-18 år før konstateringen af utæthederne. Ankenævnet fandt videre, at der vurderingen af

levetiden burde gås ud fra en gennemsnitslevetid og ikke en minimumslevetid. Gennemsnitslevetiden kunne fastsættes til 45 år, og værdiforringelsen kunne herefter fastsætte til 40 %. Det pålagdes herefter ejerskifteforsikringen at dække 60 % af udbedringsudgiften. Ankenævnet havde ikke grundlag for at tilsidesætte forsikringssselskabets opgørelse af udbedringsudgiften (170.000 kr.).

Kommentar:

Afgørelsen illustrerer principperne for vurdering af den forventede restlevetid for en bygningsdel i forbindelse med beregning af forbedringsfradrag efter BKDF ved udbedring af en skade på bygningsdelen. Afgørelsen må vel siges at indeholde en principiel tilkendegivelse om følgende: Den restlevetid, der skal lægges til grund, skal være gennemsnitslevetiden.

Se om forbedringsfradrag under BKDF Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 1.1.

(Forbedringsfradrag under BKDF2 beregnes efter helt andre principper, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 1.2).

AF 70871

Afsagt 3. september 2007

Udvidet ejerskifteforsikring med dækning mod forhold i strid med byggelovgivningen på udførelsestidspunktet skulle dække manglende dampspærre ved etablering af nyt gulv i gammelt hus, da den manglende dampspærre ifølge kommunen var i strid med byggelovgivningen, og da det var uden betydning, at forsikringssselskabet ikke var enig heri

Hus bygget 1912. I 2003-2004 fik sælgeren lagt nye gulve i huset, bestående af isolering og gulvbrædder, der blev lagt oven på de eksisterende gulvbjælker. I 2005 solgte sælgeren ejendommen. Køberen tegnede ejerskifteforsikring med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen. Dækningen var betinget af, at ulovligheden var tilsted på opførelses-/udførelsestidspunktet, og af, at der ikke kunne opnås dispensation.

Efter overtagelsen konstaterede køber øjensynlig problemer ved gulvene og konstaterede i forbindelse hermed, at der ikke var etableret dampspærre i forbindelse med etableringen af de nye gulve. Køber rettede henvendelse til kommunen, der udtalte, at der efter de gældende krav på udførelsestidspunktet skulle have været etableret dampspærre, og at kommunen ikke ønskede at give dispensation fra kravet herom.

Køberen anmeldte herefter forholdet over for ejerskifteforsikringen, der imidlertid afviste dækning med henvisning til, at manglen på dampspærre ikke var en ulovlighed. Forsikringssselskabet henviste herved bl.a. til, at udskiftning af gulve efter selskabets opfattelse var vedligeholdelse og ikke en bygningsforandring eller ombygning, der skal opfylde kravene i byggelovgivningen.

Ankenævnet henviste til, at der ikke havde kunnet opnås dispensation. Det fulgte herefter af forsikringsvilkårene, at ejerskifteforsikringen skulle anerkende den manglende dampspærre som forsikringsdækket.

Kommentar:

Afgørelsen viser følgende med hensyn til ejerskifteforsikringer, der er tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger:

Hvis kommunen har tilkendegivet, at et forhold er en ulovlig bygningsindretning, skal forsikringsselskabet lægge dette til grund. Det er uden betydning, om kommunens tilkendegivelse efter forsikringsselskabets opfattelse er forkert.

AF 70883

Afsagt 17. december 2007

Det var en dækningsberettigende skade, at et 34 år gammelt eternittag skulle udskiftes, men som følge af tagets alder og beskaffenhed skulle ejerskifteforsikringen kun dække 20 % af udgiften til et nyt tilsvarende tag. En bemærkning i tilstandsrapporten om gab mellem enkelte tagplader havde ikke givet et retvisende billede af tagets tilstand

Hus fra 1972 med tag af eternitskifer. I tilstandsrapporten var med karakteren K3 angivet, at der enkelte steder var et lille gab mellem tagplader. Efter overtagelsen, der fandt sted i 2006, konstaterede køber, at det var nødvendigt at udskifte hele taget. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at taget ikke adskilte sig fra taget på tilsvarende intakte bygninger af samme alder og med samme beliggenhed, hvorfor der ikke var tale om en skade. Forsikringsselskabet henviste desuden til den refererede angivelse i tilstandsrapporten. Over for ankenævnet gjorde forsikringsselskabet subsidiært gældende, at taget som følge af sin alder og tilstand var forringet med 80 %.

Ankenævnet lagde til grund, at taget var utæt og skulle udskiftes. Ankenævnet fandt endvidere, at angivelsen i tilstandsrapporten uanset karakteren K3 ikke gav et retvisende billede af tagets tilstand, og at der herefter forelå en dækningsberettigende skade. Ankenævnet udtalte videre, at selvom oplysningerne i tilstandsrapporten ikke indikerede, at taget var tjenligt til udskiftning, havde køber efter tagets alder og beskaffenhed ikke kunnet regne med, at taget kunne holdes tæt ved reparationer år ud i fremtiden. Ankenævnet fandt derfor ikke anledning til at kritisere, at ejerskifteforsikringen kun ville betale 20 % af udgiften til et tilsvarende nyt tag.

Kommentar:

Et eksempel på et højt forbedringsfradrag under BKDF for en bygningsdel, der er ved at være udtjent.

AF 70890

Afsagt 15. oktober 2007

Hus fra 1936 med beboelsesrum i kælderen. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække udbedring af massivt angreb af skimmelsvamp, som køber konstaterede ca. 4 år efter overtagelsen, da tilstandsrapporten havde angivet, at der var fugt i kældervægge som følge af opstigende grundfugt, og da det ikke var godtgjort, at angrebet af

skimmelsvamp var til stede ved overtagelsen. Som følge af angivelserne i tilstandsrapporten skulle ejerskifteforsikringen heller ikke dække ændring af kældervæggens konstruktion

Hus fra 1936 med beboelsesrum i kælderen. I tilstandsrapporten var med karaktererne K1 og K2 omtalt fugt i kældervægge med angivelse af opstigende grundfugt (og til dels fugt fra badeværelse) som årsag. Ca. 4 år efter overtagelsen konstaterede et massivt angreb af skimmelsvamp i kælderen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning og begrundede over for Ankenævnet afvisningen med de refererede angivelser i tilstandsrapporten og med, at der efter det oplyste i købers ejertid havde været flere vandskader i kælderen.

Ankenævnet fandt på baggrund af de refererede angivelser i tilstandsrapporten ikke grundlag for at pålægge ejerskifteforsikringen at betale for en ændring af kældervæggens konstruktion. Ankenævnet bemærkede videre, at der efter nævnets praksis ville kunne blive tale om at pålægge ejerskifteforsikringen at betale for afrensning af et massivt skimmelsvampeangreb, der havde været til stede ved overtagelsen. Nævnet fandt imidlertid ikke noget sådant godtgjort og pålagde derfor heller ikke ejerskifteforsikringen at betale for afrensning af skimmelsvampen.

Kommentar:

At årsagen til skimmelsvampen, altså fugten i kældervæggene, ikke skulle dækkes, følger af ankenævnets praksis, hvorefter køber må forvente fugt i kælderen i gamle huse, også selvom kælderen er indrettet til beboelse. I sagen her var køber endda blevet advaret ved tilstandsrapporten.

Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække selve angrebet af skimmelsvamp, er et eksempel på følgende: At køber først opdager et forhold flere år efter overtagelsen, peger i retning af, skaden ikke har været til stede ved købers overtagelse af huset. Ejerskifteforsikringen skal imidlertid kun dække forhold, der var til stede ved overtagelsen. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7.1.

AF 70899

Afsagt 5. november 2007

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugtskader i kælderen i gammelt hus, da fugten ikke gik ud over, hvad der måtte ventes. Kælderen var godkendt til beboelse og havde indlagt gulvvarme

Hus fra 1936. I tilstandsrapportens rubrik om oplysninger fra sælger var angivet, at der tidligere havde været fugtskader i kælderen og at der havde været foretaget reparationer af fugtskader i kælderen, men at fugtskaderne var ophørt, efter at sælger havde indlagt gulvvarme. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige indretninger og forhold i strid med bygningslovgivningen. Ca. tre år efter overtagelsen anmeldte køber forskellige fugtskader i kælderen til ejerskifteforsikringen. Forsikringsselskabet afviste imidlertid dækning, efter det foreliggende med henvisning til, at fugtskaderne ikke gik ud

over, hvad man måtte vente i et hus af den pågældende alder. Køber gjorde heroverfor gældende, at fugtskaderne hang sammen med, at sælger ved en renovering i 1990'erne ikke havde fået udført en korrekt fugtspærre. Det synes at fremgå, at dette efter købers opfattelse var udtryk for en ulovlighed, der skulle dækkes i henhold til den udvidede dækning, hvilket forsikringsselskabet imidlertid bestred.

Ankenævnet bemærkede, at uanset at kælderen efter det oplyste var godkendt til beboelse, og uanset at der var lagt gulvvarme i kælderen, skulle husets tilstand sammenlignes med et hus fra 1936. Der var herefter ikke grundlag for at antage, at fugten i kælderen gik ud over, hvad der efter husets alder mv. måtte forventes. Ejerskifteforsikringen skulle derfor ikke dække fugtskaderne.

Kommentar:

Afgørelsen er et udslag af, at ankenævnet ikke anser fugt i kælderen i gamle huse for en dækningsberettigende skade.

Afgørelsen er desuden et markant eksempel på, at købers subjektive forventninger er uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt, uanset hvor berettigede disse forventninger måtte være. I sagen her havde køber naturligvis en berettiget forventning om, at kælderen kunne bruges til beboelse uden problemer, men ejerskifteforsikringen skulle imidlertid ikke dække denne forventning, da der må påregnes fugt i kælderen i gamle huse. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.2.

Afgørelsen er også et eksempel på, at køber ikke uden videre kan regne med, at ejerskifteforsikringen dækker fejl ved en modernisering/ombygning. Se om dette emne Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.

AF 70911

Afsagt 15. oktober 2007

Udsigt til restsætning i størrelsesordenen 2,5 cm for gammelt hus under forudsætning af, at der ikke blev tilført huset øget last (dvs. ved købers planlagte renovering), medførte ikke nærliggende risiko for skade

Angik et hus fra 1944. I tilstandsrapporten var med karaktererne K1 og K2 nævnt nogle revner, herunder en gammel sætningsrevne, og det var (lidt uklart) angivet, at revnerne var uden særlig betydning. Ca. 3 år efter overtagelsen gik køber i gang med en større renovering, der bl.a. omfattede opsætning af en ny bærende skillevæg. I forbindelse hermed blev nogle gulve fjernet, hvorved det blev konstateret, at fundamentet ikke var ført ned til frostfri dybde. Køber fik foretaget en geoteknisk undersøgelse, og erklæringen om denne undersøgelse anbefalede en omfattende ekstrarundering. Det fremgår dog, at denne anbefaling sigtede til den renovering, som køber havde planlagt, idet denne renovering ville medføre en øget last på huset. Den virksomhed, der havde udført den geotekniske undersøgelse, udtalte supplerende, at der i husets restlevetid kun ville forekomme en restsætning på ca. 2,5 cm, hvis der ikke blev udført øget last på

huset. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at der ikke forelå en skade.

Ankenævnet henviste til oplysningen om, at der med den nuværende fundering kunne forekomme en restsætning i størrelsesordenen 2,5 cm, hvis der ikke blev udført øget last på huset, og på denne baggrund fandt nævnet det ikke sandsynliggjort, at opretholdelse af den nuværende konstruktion ville medføre nærliggende risiko for skade. Ankenævnet fandt derfor ikke grundlag for at kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist at yde erstatning til sikring af fundamentet med henvisning til, at der ikke forelå en skade.

Kommentar:

Viser, at det ikke er dækningsberettigende, at et gammelt hus ikke er egnet til at modtage en reovering, som køber ønsker at gennemføre. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.2.

AF 70962

Afsagt 1. oktober 2007

Erstatning for totalskadede rådangrebne vinduer og døre i 13 år gammelt parcelhus skulle aldersreduceres ud fra, hvad køber måtte forvente, og skulle herefter skønsmæssigt reduceres med 50 %

Parcelhus fra 1992, solgt i 2004. I efteråret 2005 konstaterede køber omfattede rådangreb i vinduer og døre i en udestue og en karnap. Forholdene var ikke nævnt i tilstandsrapporten. Nogle af rådangrebene kunne udbedres ved reparation, medens andre af dem krævede udskiftning af de pågældende vinduer og døre. Ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten og anerkendte at betale fuldt ud for reparationerne. Ejerskifteforsikringen foretog derimod en »aldersnedskrivning« på de døre og vinduer, der skulle udskiftes, med henvisning til, at de pågældende døre og vinduer var i meget dårlig stand som følge af dårlig vedligeholdelse.

Ankenævnet udtalte, at køber hverken visuelt eller efter oplysningerne i tilstandsrapporten havde haft grund til at antage, at vinduerne [og dørene?] var tjenlige til udskiftning. Afskrivningen måtte derfor fastsættes til, hvad køber havde haft grund til at forvente, og kunne herefter skønsmæssigt fastsættes til 50 % på de udskiftede partier. Erstatningen skulle fastsættes på grundlag af et nyt tilbud med hensyntagen til en eventuel almindelig prisstigning, da forsikrings-selskabet ikke havde afregnet kontant, men havde afventet, at udbedring var foretaget.

Kommentar:

1) Forbedringsfradraget på 50 % svarer vel meget godt til, hvad køber måtte forvente. I hvert fald vinduer har en ret begrænset levetid i vore dage.

2) Forsikrings-selskabet henviste til, at vinduerne og dørene var i meget dårlig stand som følge af dårlig vedligeholdelse. Forsikrings-selskabet fik

imidlertid ikke medhold i sit synspunkt om, at forholdet skulle have betydning for dækningspligtens omfang, dvs. erstatningens størrelse.

De to BKDF'er indeholder ganske vist en regel om, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, der skyldes manglende vedligeholdelse, jf. 6. led i punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra f i bilag 1 til BKDF. Disse regler er imidlertid formuleret sådan, at de synes uden egentlig betydning, og de spiller da tilsyneladende heller ikke nogen egentlig rolle i praksis.

BKDF'erne indeholder også en regel om, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, der alene skyldes udløb af den sædvanlige levetid for bygningsdele m.m., altså *udtjente* bygningsdele, jf. 7. led i punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra g i bilag 1 til BKDF2. At en bygningsdel er *udtjent*, betyder imidlertid, at den *sædvanlige* levetid for bygningsdele af den pågældende type er udløbet. Dette fremgår også af formuleringen af de nævnte regler. Det er derfor uden betydning, om levetiden for den *konkrete* bygningsdel af en eller grund er udløbet tidligere.

AF 70992

Afsagt 3. marts 2008

Forkert vedligeholdelse af facader er en skade, når den resulterer i skader på facaderne, og ejerskifteforsikringen skulle derfor dække en forkert vedligeholdelse af facaderne på en gammel bindingsværksejendom. Vilkårene for ejerskifteforsikringen indeholdt et forbehold om, at forsikringen ikke dækkede skader som følge af angreb af insekter, svamp og råd, og det var angivet, at forbeholdet skyldtes selskabets acceptpolitik. Ankenævnet udtalte, at da forbeholdet derfor ikke skyldtes et særligt individuelt forhold ved ejendommen, jf. LFFE § 5, stk. 1, nr. 2, medførte forbeholdet, at sælger ikke var frigjort for erstatningsansvar

Angik en ejendom fra 1777 udført i bindingsværk. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt lokale nedbrydninger i bindingsværk m.m. Efter overtagelsen gik køber i gang med en større renovering og konstaterede herved, at ejendommens facader var vedligeholdte på en måde, der i hvert fald efter nutidens opfattelse er uhensigtsmæssig, hvilket medførte forskellige revnedannelser m.m. Det synes at fremgå, at revnedannelserne m.m. havde udviklet sig siden huseftersynet. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at der ikke var tale om en skade, idet det kunne forventes, at en så gammel ejendom gennem tiden var blevet vedligeholdte på forskellige måder, der efter nutidens opfattelse ikke anses for hensigtsmæssige.

Ankenævnet lagde til grund, at facaderne kort før overtagelsen var vedligeholdte forkert. Ankenævnet udtalte videre, at en forkert vedligeholdelse er en skade, når den som her resulterer i skader på facaderne. Den forkerte vedligeholdelse var derfor en dækningsberettigende skade.

Forsikringsvilkårene indeholdt forbehold om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede skader som følge af angreb af insekter, svamp og råd som følge af sel-

skabets »acceptpolitik«. Dette forbehold var uden betydning for sagen. Forbeholdet gav imidlertid ankenævnet anledning til at udtale, at da forbeholdet ikke var begrundet i et særligt individuelt forhold ved ejendommen, jfr. LFFE § 5, stk. 1, nr. 2, måtte forbeholdet antages at bevirke, at sælger ikke var frigjort for erstatningsansvar.

Kommentar:

1) Det må forventes, at en gammel ejendom gennem årene er blevet vedligeholdt på uhensigtsmæssig måde, og det er derfor efter ankenævnets praksis ikke dækningsberettigende, hvis den uhensigtsmæssige vedligeholdelse medfører udgift for køber til vedligeholdelse.

Her havde den uhensigtsmæssige vedligeholdelse imidlertid ligefrem påført ejendommen en skade, der ikke i sig selv kunne udbedres ved ny vedligeholdelse. Denne skade var dækningsberettigende.

2) Forsikringssselskabet er ikke frit stillet til at tage forbehold i forsikringsvilkårene for en ejerskifteforsikring, men kan kun gøre det under visse betingelser, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8.1.

Konsekvensen af, at forsikringsvilkårene indeholder et forbehold i strid med disse betingelser, vil typisk være, at Ankenævnet for Forsikring anser forbeholdet for ugyldigt og derfor ser væk fra det.

Man kan imidlertid forestille sig forbehold, der er så omfattende og indgribende, at forsikringen ikke kan anses for at være en ejerskifteforsikring i huseftersynsordningens forstand. Konsekvensen heraf vil være, at *sælgers fritagelse for mangelskhæftelse ikke er udløst*. I sagen her fandt ankenævnet undertagelsesvis anledning til at udtale, at et forbehold i forsikringsvilkårene vedrørende insekter, svamp og råd var af en sådan karakter, at det havde denne konsekvens. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8.2, hvor kendelsen her også er nævnt.

AF 71030

Afsagt 3. december 2007

Det var en dækningsberettigende skade, at tagstenene på en ejendom fra 2000 helt manglede bindere

Hus opført i 2000, købt 2002. Tagbeklædningen var cementtagsten. I 2006 blev køber opmærksom på, at alle tagstenene var oplagt uden bindere. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at de manglende bindere ikke udgjorde en skade og til, at der heller ikke var nærliggende risiko for skade, da tagstenene havde ligget fast under hele husets beståen. Forsikringssselskabet gjorde over for Ankenævnet desuden gældende, at de manglende bindere ikke var udtryk for en ulovlighed, da der ikke i bygningsreglementet var krav om bindere.

Ankenævnet udtalte, at det forhold, at tagstenene på en ejendom fra 2000 helt manglede bindere, var en dækningsberettigende skade.

Kommentar:

Ankenævnets afgørelser med hensyn til, om ejerskifteforsikringen skal dække, at der mangler bindere i tagbeklædningen, synes at være konkrete afgørelser uden en helt fast linje. I flere sager har ankenævnet ikke pålagt ejerskifteforsikringen dækningspligt som følge af manglende bindere. I AF 71414 udtalte ankenævnet, at manglende bindere ikke i sig selv er en skade, men at de ofte vil medføre nærliggende risiko for skade.

AF 71031

Afsagt 31. december 2007

Udvidet ejerskifteforsikring mod ulovligheder skulle dække et forhold, som kommunen anså for ulovligt og ikke ville dispensere for

Angik et sommerhus. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod bl.a. bygningens lovlighed i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement, således at det var en betingelse, at der ikke kunne opnås dispensation hos myndighederne. Sælger havde kort før salget udført en større renovering af badeværelset. Kort efter overtagelsen konstaterede køber, at denne renovering var uhensigtsmæssigt udført. Køber henvendte sig til kommunen, der udtalte, at renoveringen var udført i strid med småhusreglementet, og som afslog at give dispensation. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at renoveringen ikke var ulovlig.

Ankenævnet henviste til, at kommunen havde anset renoveringen som ulovlig og havde afslået dispensation. Det fulgte herefter af forsikringsbetingelserne, at forholdet var dækket af forsikringen.

Kommentar:

Se kommentaren til den ganske lignende AF 70871.

AF 71040

Afsagt 5. november 2007

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække afskalninger af puds på gammel ejendom bl.a. fordi en overmaling af pudset ikke var forkert på udførelsestidspunktet

Hus fra 1919 med pudsede ydervægge, solgt 2001. I tilstandsrapporten med karakteren K1 angivet, at der var smårevner i facaden. Desuden var med henvisning til en geoteknisk rapport angivet, at huset havde markante sætninger. I købsaftalen var angivet, at køber havde fået et afslag på 145.000 kr. i anledning af funderingsproblemerne. Efter købet fik køber foretaget ekstrarundering, hvilket efter det foreliggende medførte, at sætningerne ophørte. I 2006 anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at pudset faldt af ydervæggene, og at dette skyldtes, at ydervæggene før købers ejertid var blevet malet med en uhensigtsmæssig plasticmaling. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at pudsets afskalning skyldtes sætningsskader, og at køber før købet var bekendt med sætningsproblemerne.

Ankenævnet udtalte, at en pudset gammel ejendoms overflader skal vedligeholdes med korte intervaller, og at der vil ske afskalninger i et vist omfang efter få år. Hvad der har været anset for korrekt behandling, har skiftet i takt med, at der er gjort erfaringer med nye og mere diffusionsåbne malingstyper, og nævnet fandt ikke på det foreliggende grundlag, at malerbehandlingen på tidspunktet for udførelsen var forkert. Nævnet henviste endvidere til angivelsen i tilstandsrapporten af smårevner og til, at disse naturligt havde udviklet sig indtil ekstrafunderingen. Der var herefter ikke tale om en dækningsberettigende skade.

Kommentar:

Et eksempel på, at ankenævnet er tilbageholdende med at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt for pudsskader i gamle ejendomme.

AF 71095

Afsagt 3. december 2007

Det var ikke en skade, at betongulve med faste tæpper som følge af skævhed var uegnede til pålægning af parketgulv, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke skulle dække

Hus med gulvbelægning af faste tæpper på betongulve i nogle af rummene. Efter overtagelsen fjernede køber tæpperne for at lægge parketgulve og konstaterede da, at betongulvene var så skæve, at der ikke kunne lægges parketgulve på dem. Skævhederne synes derimod at have været acceptable, hvis der var faste tæpper på gulvene. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet henviste til, at betongulvene var udført til tæppebelægning, hvorfor den oplyste niveauforskel ikke var en skade. Ejerskifteforsikringen skulle derfor ikke dække.

Kommentar:

Er udslag af ankenævnets praksis, hvorefter ejerskifteforsikringen ikke skal dække, at huset er uegnet til at modtage en forbedring, som køber ønsker at udføre.

AF 71121

Afsagt 3. marts 2008

Hus fra 1965. Et angreb af skimmelsvamp, der skyldtes, at der var byggefugt i husets betondæk allerede på overtagelsestidspunktet, havde et sådant omfang og en sådan intensitet, at ejerskifteforsikringen skulle bekoste bekæmpelsen af angrebet. Forsikringen skulle derimod ikke dække ændring af husets konstruktion, da det ikke var godtgjort, at huset var opført forkert på overtagelsestidspunktet

Hus fra 1965. I tilstandsrapporten var angivet, at det kapillarbrydende lag under gulvene bestod af slagger. I 2006 konstaterede køber et ret omfattende angreb af skimmelsvamp under gulve og i mindre omfang i ydervægge. En erklæring fra Teknologisk Institut gav udtryk for, at skimmelsvampen under gulvene skyldtes, at byggefugten i betonen aldrig var udtørret bl.a. som følge af den anvendte gulvisolering, og at skimmelsvampen i ydervæggene sandsynligvis hav-

de forskellige andre årsager. I erklæringen udtaltes desuden, at der var sand og ikke slagger under gulvene. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at skimmelsvampen skyldtes gulvenes konstruktion, der var sædvanlig på opførelsestidspunktet, og til, at der siden købet var sket en grundvandstigning i området.

Ankenævnet henviste til, at forsikringsselskabet ikke havde tilbagevist Teknologisk Instituts vurdering af, at angrebet af skimmelsvamp var af ældre dato, og ankenævnet lagde herefter til grund, at betondækket på overtagelsestidspunktet indeholdt en fugtighed, der havde bevirket tilstedeværelse af skimmelsvamp. Et angreb af skimmelsvamp med en udbredelse og en intensitet som det foreliggende udgjorde i sig selv en skade, hvorfor ejerskifteforsikringen skulle bekoste bekæmpelsen af det eksisterende angreb. Under hensyn til husets alder fandtes det derimod ikke godtgjort, at huset var udført forkert, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke skulle dække ændring af konstruktionen.

Kommentar:

Et eksempel på, at ejerskifteforsikringen efter ankenævnets praksis skal dække omfattende angreb af skimmelsvamp med sundhedsrisiko til følge.

At ejerskifteforsikringen ikke skulle dække ændring af gulvkonstruktionen, hang sammen med, at det ikke var konstruktionen som sådan, der var årsag til skimmelsvampen. På den anden side var konsekvensen tilsyneladende, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække årsagen til skimmelsvampen, nemlig at der stadig var byggefugt i gulvet.

Det forekommer ikke helt indlysende, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke skulle dække på dette punkt. Årsagen til skimmelsvamp, dvs. fugtindtrængen, vil ofte være forventelig ved ældre ejendomme og vil derfor ikke være en dækningsberettigende skade i sig selv. Men i sagen her var årsagen tilsyneladende netop noget, der ikke med rimelighed kunne forventes.

Se om dækningsberettigede skaders årsager Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7.1.

AF 71161

Afsagt 17. december 2007

Ejerskifteforsikringen skulle betale 50 % af udgiften til udskiftning af et ca. 16 år gammelt eternittag, da tilstandsrapportens angivelse med karakteren K2 om, at tagbelægningen var lidt nedbrudt, m.m. ikke var fyldestgørende

Hus fra 1995 solgt i 2004. Tagbeklædningen var eternitplader oplagt ca. 1990. I tilstandsrapporten var med karaktererne K1 og K2 nævnt forskellige defekter ved taget, herunder med karakteren K2, at tagbelægningen var lidt nedbrudt. I 2006 konstaterede køber, at tagpladerne var nedbrudt i et sådant omfang, at tagbelægningen skulle udskiftes. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til de nævnte angivelser i tilstandsrapporten.

Ankenævnet udtalte, at køber ikke på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten havde kunnet regne med, at taget skulle udskiftes 1½ år efter overta-

gelsen, og beskrivelsen i tilstandsrapporten med karakteren K2 var således ikke fyldestgørende. Ejerskifteforsikringen skulle herefter dække 50 % af udgiften til udskiftning af taget og skulle også betale for en ingeniørrapport, som køber havde indhentet.

Kommentar:

Et eksempel på, at ejerskifteforsikringen skulle dække trods advarsel i tilstandsrapporten, da advarslen ikke var fyldestgørende. Det ret høje fradrag hang derimod tilsyneladende med advarslen i tilstandsrapporten. Fradraget havde derfor formentlig til dels karakter af det, som jeg kalder udligningsfradrag, se om sådanne fradrag Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 2.

AF 71243

Afsagt 21. januar 2008

Ejerskifteforsikringen skulle betale 30 % af udgiften til udskiftning af 35-årige tagsten af tegl. I tilstandsrapporten var med karakteren K0 angivet, at der var afskalninger på enkelte tagsten, og i en »sundhedsattest«, der indgik som bilag til tilstandsrapporten, var angivet, at tagstenenes restlevetid var over 20 år

Hus fra 1971 købt 2004. Tagbeklædningen var teglsten, der var oplagt ved husets opførelse. I tilstandsrapporten var med karakteren K0 angivet, at der var afskalninger på enkelte tagsten, og i en »Sundhedsattest«, der indgik som bilag til tilstandsrapporten, var angivet, at tagstenenes restlevetid var over 20 år. I 2006 konstaterede køber mange skader på taget, og det fremgår, at taget skulle udskiftes. Ifølge en skønserklæring, der blev indhentet til brug for en sag for Ankenævnet for Huseftersyn, var der ikke belæg for at få ud fra, at de af køber konstaterede skader på taget havde været synligt til stede ved huseftersynet. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at defekterne ikke var en skade under hensyn til husets alder, og til, at der alene var tale om slid og ælde. Forsikringsselskabet henviste også til den nævnte angivelse i tilstandsrapporten.

Ankenævnet udtalte, at tagstenene måtte være behæftet med en skjult fejl, når de smuldrede så hurtigt. Defekterne ved taget udgjorde derfor en skade. Som følge af tagstenenes alder og miljø skulle ejerskifteforsikringen dog kun betale 30 % af udgiften til udskiftning af tagstenene. Udgifterne til afstandslister og ændring af tagrender var ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Det fremgår ikke, hvad der sigtes til med ankenævnets henvisning til tagstenenes miljø og til, at forsikringen ikke skulle dække afstandslister og ændring af tagrender.

Kommentar:

Det særdeles høje fradrag (70 %) forekommer ikke umiddelbart ganske forståeligt.

AF 71314

Afsagt 17. december 2007

Det var ikke en skade, at et tag manglede bindere, da nedfaldende tagsten blev dækket af husforsikringen, og da en storm ikke havde medført flere nedfaldende tagsten end ved tage af samme alder og med korrekt binding

Hus fra 1989 med tilbygning fra 1992, solgt i 2000. Til en »sundhedsattest«, der indgik som et bilag til tilstandsrapporten, oplyste sælger, at tagrygningsstene på tilbygningen ikke var muret fast. Ved en storm i januar 2005 blæste nogle tagsten ned, hvilket blev dækket af købers husforsikring. Tilsyneladende i forbindelse hermed konstaterede køber, at der manglede et større antal bindere på tagstenene, hvilket efter det foreliggende var i strid med god byggeskik (murerfagets vejledninger vedrørende oplægning af tegltage). Ejerskifteforsikringen afviste at dække etablering af bindere.

Ankenævnet henviste til, at det påhviler forsikringstageren at bevise, at en anmeldt skade er dækningsberettigende. Ankenævnet lagde til grund, at taget manglede bindere. Ankenævnet henviste imidlertid til, at nedfaldende tagsten som følge af storm blev og ville blive dækket af købers husforsikring, der var tegnet i samme selskab som ejerskifteforsikringen, og til, at stormen i januar 2005 ikke havde medført nedfaldende tagsten i større omfang end ved tage af samme alder og med korrekt binding. Ankenævnet fandt det herefter ikke godtgjort, at der forelå en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Kommentar:

Et eksempel på, at ankenævnet for det meste ikke anser manglende bindere i tagbeklædning for dækningsberettigende.

AF 71360

Afsagt 3. marts 2008

Efter oplysningerne om huset i tilstandsrapporten havde køber ikke grund til at forvente, at husets bindingsværk var så skadet, at ejerskifteforsikringen allerede 4 år efter overtagelsen kunne afskrive 40 % på erstatningen herfor. En eventuel afskrivning måtte fastsættes til mindre end 30 %, og da ejerskifteforsikringen var en nyværdiforsikring vedrørende forringelser op til 30 %, var forsikringsselskabet herefter ikke berettiget til at afskrivning

Hus fra 1921 opført i bindingsværk, solgt 2002. Tilstandsrapporten angav, at huset var totalrenoveret, og gav bl.a. ydervæggene karakteren IB. I 2006 konstaterede køber, at bindingsværket havde omfattende rådskader, der havde været skjult af nogle plader. I vilkårene for ejerskifteforsikringen var angivet, at erstatning beregnedes som nyværdierstatning, men at erstatningen kunne reduceres, hvis det skaderamte på grund af slid og ælde var forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien. Ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten, men reducerede erstatningen med 40 % med henvisning til, at bindingsværks levetid er 150-200 år, og at huset var 85 år gammelt.

Ankenævnet udtalte, at køber efter oplysningerne i tilstandsrapporten, herunder at huset var totalrenoveret, ikke havde grund til at antage, at dele af bindingsværket var så skadet, at ejerskifteforsikringen 4 år efter overtagelsen var berettiget til at afskrive 40 % på erstatningen. Da en eventuel afskrivning måtte udgøre mindre end 30 %, var forsikringsselskabet ikke berettiget til afskrivning.

Kommentar:

Efter BKDF (punkt 5 i bilaget til BKDF) skal erstatningen fra ejerskifteforsikringen beregnes som nyværdierstatning, medmindre det beskadigede som følge af slid og ælde er forringet med mere end 30 %.

Det er denne regel, der danner grundlaget for de hyppige forbedringsfradrag i ankenævnets afgørelser, dvs. afgørelser om, at ejerskifteforsikringen nok skal dække en skade, men kun skal dække den med en eller anden procentdel. 30 %-reglen betyder imidlertid, at forbedringsfradrag på under 30 % ikke kan forekomme, og de forbedringsfradrag, der optræder i ankenævnets afgørelser, er da også næsten altid højere. (Et sjældent eksempel på et forbedringsfradrag på 30 % er AF 73608). Hvis der er flere dækningsberettigende skader, skal spørgsmålet om forringelse med mere end 30 % i øvrigt vurderes for alle skaderne under ét, se kommentaren til AF 74342.

Om det beskadigede er forringet med mere end 30 %, afhænger i høj grad af en skønsmæssig vurdering. I afgørelsen her har ankenævnet tilkendegivet, at der ved vurderingen skal tages hensyn til, hvad køber med rimelighed måtte forvente.

Heri må ligge, at fastsættelsen af forbedringsfradrag under BKDF ikke alene er et rent teknisk spørgsmål på grundlag af levetidstabeller, men at der ved fastsættelsen af forbedringsfradrag skal eller kan tages hensyn til, hvad køber med rimelighed måtte forvente. Dette træder dog normalt ikke frem i ankenævnets begrundelser for fastsættelse af forbedringsfradrag under BKDF.

Se nærmere om forbedringsfradrag Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 1. Som det også fremgår af afsnit bogens kapitel 9, 1.2, er principperne for fastsættelse af forbedringsfradrag under BKDF2 i øvrigt helt anderledes end under BKDF.

AF 71390

Afsagt 31. december 2007

Ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af udvendige trapper i ca. 70 år gammelt hus, da tilstandsrapporten ikke havde givet et retvisende billede af trappernes tilstand. Henset til trappernes tilstand skulle forsikringen dog kun dække 20 % af udbedringsomkostningerne

Hus fra 1935 solgt 2005. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 angivet, at en udvendig hovedtrappe havde løse klinker og revner m.m., og med karakteren K1 angivet, at en udvendig kældertrappe havde enkelte revner og lidt løst

puds. Efter at sælger havde fået foretaget udbedring af hovedtrappen, blev i en allonge til tilstandsrapporten angivet, at hovedtrappen fortsat havde enkelte revner, og at karakteren for hovedtrappen ændredes til K1. I 2006 konstaterede køber, at trappen (begge de omtalte trapper?) havde omfattende skader og skulle udskiftes, og at en ståldrager over en udvendig kælderdoor var tæret og ligeledes skulle udskiftes. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til trappens (trappernes?) alder og karakteren K2 i tilstandsrapporten.

Ankenævnet udtalte, at karakteren K2 for hovedtrappen efter nævnets opfattelse var korrekt, men at karakteren K1, som karakteren for hovedtrappen blev ændret til ved allongen, ikke gav et retvisende billede af trappens tilstand. Heller ikke karakteren K1 for kældertrappen var efter ankenævnets opfattelse retvisende. Forholdene ved trapperne var derfor dækningsberettigende. Henset til trappernes tilstand [menes der alder?] skulle forsikringen dog kun dække 20 % af udbedringsomkostningerne.

Kommentar:

Et tilfælde med et meget højt forbedringsfradrag vedrørende en dækningsberettigende skade på et gammelt hus. Sådanne tilfælde kan føre til at stille spørgsmålet om, hvad køber egentlig har fået for forsikringspræmien.

Det er interessant at bemærke, at der tilsyneladende ikke skulle have været fastsat noget forbedringsfradrag, hvis sagen havde været omfattet af BKDF 2, da udvendige trapper ikke synes omfattet af afskrivningstabellerne i bilag 2 til BKDF2.

AF 71414

Afsagt 31. december 2007

Manglende tagbindere udgør ikke i sig selv en skade, men vil ofte indebære en nærliggende risiko for skade. En sådan nærliggende risiko forelå imidlertid ikke, som følge af, at taget havde ligget siden 1979, uden at der var sket skade

Hus opført i 1979, købt 2003. Tagbeklædningen manglede bindere, hvilket ikke fremgik af tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet lagde til grund, at der ikke var konstateret en aktuel skade. Nævnet udtalte videre, at manglende tagbindere ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade, men ofte vil indebære en nærliggende risiko for skade. En sådan nærliggende risiko forelå imidlertid ikke som følge af, at taget havde ligget siden opførelsen i 1979, uden at der var sket skade. Ejerskifteforsikringen skulle derfor ikke dække, at der manglede tagbindere.

Kommentar:

Endnu et eksempel på, at manglende bindere ikke blev betragtet som dækningsberettigende. Er også et eksempel på, at en byggefejl ikke skal dækkes, hvis den ikke har fremkaldt skade i betydningen revnedannelse, lækage etc., se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4.2.

AF 71432

Afsagt 22. september 2008

Ikke taget stilling til, om ejerskifteforsikringen skulle dække fejl ved kloaksystemet uden for bygningen, da spørgsmålet bør afgøres af domstolene som følge af retspraksis om, at fejl ved kloaksystemet uden for bygningen er omfattet af sælgers fritagelse for mangels hæftelse

Hus opført i 2002. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod bl.a. ulovlige vvs-installationer i bygningen og manglende funktionsdygtighed af sådanne installationer. Det var yderligere anført, at forsikringen ikke dækkede forhold uden for bygningen. Efter nogen tid konstaterede køber fejlfunktioner ved afløbssystemet. Årsagen var, at kloakanlægget uden for og til dels under bygningen var fejludført. Ejerskifteforsikringen afslog dækning med henvisning til, at der var tale om forhold uden for bygningen (men gav dog tilsagn om at dække fiksering af kloakrør under bygningen). Ved en landsretsdom blev sælger frifundet for købers krav i anledning af defekterne med henvisning til, at manglerne ved kloaksystemet skulle anses for at angå bygningens fysiske tilstand og derfor var omfattet af sælgers fritagelse for mangels hæftelse efter LFFE.

Ankenævnet henviste til, at mangler ved kloaksystem efter retspraksis anses for at angå bygningens fysiske tilstand, og til en litteraturudtalelse og udtalte, at spørgsmålet om forsikringsdækning i sagen på denne baggrund burde afgøres af domstolene. Ankenævnet tog derfor ikke stilling til sagen.

Kommentar:

I bet. III s. 187 ff. oplyses følgende: Ankenævnets afgørelse om afvisning i sagen her blev fulgt op af et sagsanlæg fra køber mod forsikrings-selskabet, og Østre Landsret ved en utrykt dom af 11. januar 2010 (med dissens) pålagde selskabet dækningspligt med begrundelse, at kloaksystemet var omfattet af bygningens fysiske tilstand og dermed af ejerskifteforsikringens dækningspligt. Sagen skulle være indbragt for Højesteret.

Se i øvrigt Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 2 om indretninger uden for bygningen i relation til ejerskifteforsikringens dækningspligt. I afsnit 2.3 gøres rede for, at motiverne til ændringerne af LFFE pr. 1. maj 2012 har taget til spørgsmålet om, hvor langt en bygning rækker.

AF 71490

Afsagt 21. januar 2008

Placeringen af en fugtmembran mellem sokkel og mure i et hus fra 1961 var udtryk for en byggeteknisk fejl henset til opførelsestidspunktet og havde medført vandindtrængen i mure. Da det ikke var godtgjort, at nogle forhold vedrørende ventilationsriste, der var påpeget i tilstandsrapporten, havde medført vandindtrængen, skulle ejerskifteforsikringen dække en korrekt placering af fugtmembranen

Hus fra 1961, købt 2006. I tilstandsrapporten var med karakteren K3 angivet, at en flisebelægning var for høj i forhold til nogle ventilationsriste i soklen, og at

dette kunne medføre risiko for indtrængen af fugt. Kort efter overtagelsen konstaterede køber, at der var fugt i nogle vægge. Køber fik ejendommen besigtiget af en muremester, der udtalte, fugtindtrængningen skyldtes, at et lag murpap mellem sokkel og mur lå for højt. Muremesteren udtalte, at dette klart var afvigende fra almindelig praksis. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til husets alder og den nævnte angivelse i tilstandsrapporten samt til, at vandet stod højt på grunden. Forsikringsselskabet var enig i, at en lavere placering af murpappet ville have afværget fugtindtrængningen, men henviste til, at murpappets placering var udtryk for en almindelig byggemåde på opførelses-tidspunktet.

Ankenævnet fandt, at murpappets placering var en byggeteknisk fejl henset til opførelsetidspunktet, og lagde til grund, at murpappets placering havde medført fugtskader. Ankenævnet fandt endvidere, at forsikringsselskabet ikke havde godtgjort, at forholdet vedrørende ventilationsristene havde medført vandindtrængen. Ejerskifteforsikringen skulle herefter bekoste en korrekt placering af fugtmembranen.

Kommentar:

Afgørelsen er næppe særlig interessant eller principiel i sig selv. Den er blot medtaget for at vise, at begrebet skade i sin kerne sigter til forhold, der ikke kan forventes ud fra husets alder.

AF 71619

Afsagt 17. marts 2008

Et angreb af skimmelsvamp i et gasbetonhus fra 1960 skyldtes kuldebroer som følge af husets konstruktion, der ikke adskilte sig fra konstruktionen for andre huse af samme alder og konstruktion, og en mindre skimmelvækst i badeværelset var en uundgåelig følge af den høje fugtighed dér. Skimmelsvampen var derfor ikke en skade. Det var heller ikke godtgjort, at nogle revner var en skade, efter det foreliggende bl.a. fordi tilstandsrapporten nævnede revner

Hus fra 1960 opført i gasbeton, solgt 2006. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 nævnt nogle revner med angivelse af, at de skønnedes af mindre konstruktiv betydning, samt med karakteren K2 nævnt nogle andre revner med angivelse af, at de skønnedes forårsaget af fugtbetingede bevægelser i murværket. Med hensyn til de førstnævnte revner var yderligere angivet, at sikkerhed for, at revnerne var stabile, krævede en byggeteknisk undersøgelse. I et »kvalitetsmærke«, der indgik som tillæg til tilstandsrapporten, oplyste sælger, at der havde været lidt mug i et hjørne og kondens på termoruder på grund af [manglende?] udluftning. Forholdsvis kort efter overtagelsen konstaterede køber skimmelsvamp på nogle ydervægge på de steder, hvor der var opstillet møbler ved væggene. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, hvorefter køber indbragte sagen for ankenævnet. Køber anmeldte derefter yderligere over for ejerskifteforsikringen, at der var opstået flere revner i murene. Ejerskifteforsikringen afviste dækning også med hensyn hertil, hvorfor sagen for ankenævnet også omfattede revnedannelserne.

Ankenævnet lagde til grund, at huset var opført efter gængse byggemetoder på opførelsestidspunktet, og at der var tale om kuldebroer med skimmelvækst som følge af den oprindelige konstruktion af huset, der ikke adskilte sig fra andre huse fra samme tid og med tilsvarende konstruktion. Et mindre angreb af skimmelsvamp i badeværelset var endvidere en uundgåelig følge af det særligt fugtige miljø i et sådant vådrum. Ankenævnet havde herefter ikke grundlag for at fastslå, at skimmelvæksten var en skade. Nævnet fandt det heller ikke godtgjort, at revnerne udgjorde en skade.

Kommentar:

Et eksempel på, at mindre angreb af skimmelsvamp efter ankenævnets praksis ikke skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

AF 71655

Afsagt 3. marts 2008

Fugtskader i kælderen i et hus fra 1964 var dækningsberettigende, da nogle advarsler i tilstandsrapporten vedrørende kælderen var uden betydning som følge af, at de var placeret i tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke betale for foranstaltninger til forhindring af fugt i kælderen, da fugten i kælderen som følge af husets alder ikke var en skade

Hus fra 1964 med kælderen indrettet til beboelse. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 angivet, at der var »revnet belægning i kælder«. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring var angivet, at der var trægulv i kælderen og plade-/træbeklædning på kældervæggene, ligesom det var angivet, at dette krævede skærpet opmærksomhed ved ændringer i temperatur- og fugtforhold. Kort efter overtagelsen konstaterede køber forskellige fugtskader i kælderen. Fugtskaderne havde tilsyneladende sammenhæng med vægbeklædningen i kælderen. Ejerskifteforsikringen afslog dækning bl.a. med henvisning til de nævnte bemærkninger i tilstandsrapporten.

Ankenævnet henviste til, at den bygningssagkyndiges bemærkning i tilstandsrapporten om kælderen alene gik ud på angivelse af revner med karakteren K2, og at tilstandsrapportens uddybende bemærkninger om kælderen var placeret i tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikringen. Ankenævnet fandt på denne baggrund, at køber ikke ved tilstandsrapporten havde fået relevante oplysninger om, at vægbeklædningen i kælderen kunne medføre fugtskader i et omfang som det foreliggende. Ankenævnet henviste herved til sin afgørelse i AF 68100 (hvor nogle relevante angivelser i tilstandsrapporten også var placeret i afsnittet om oplysninger til ejerskifteforsikringen). Fugtskaderne i kælderen var herefter en dækningsberettigende skade. Ejerskifteforsikringen skulle dog kun betale for at fjerne trægulvene og vægbeklædningen og for bekæmpelse af et eventuelt angreb af skimmelsvamp, hvorimod grundfugten i kælderen som følge af husets alder ikke var en skade.

Kommentar:

1) Efter ankenævnets praksis kan køber ikke støtte ret på angivelser i tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsikringen.

Afgørelsen her viser som et naturligt modstykke: Omvendt kan ejerskifteforsikringen heller ikke over for køber støtte ret på angivelser i tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsikringen.

2) Et eksempel på følgende: Et forhold (fugtskaderne) var det, jeg kalder en skade i betydning 1, og var derfor dækningsberettigende. Skadens årsag (at kælderen var utæt) skulle derimod ikke dækkes, da utætte kældre må ventes i gamle huse. Se om emnet også Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4.1.

AF 71689

Afsagt 3. marts 2008

Ejerskifteforsikringen skulle dække 20 % af udgiften til opførelse af en ny udvendig hovedtrappe til et hus fra 1947, da køber som følge af karakteren K2 i tilstandsrapporten havde kunnet forvente, at trappen kunne repareres. Også fugt i muren ved trappen var en dækningsberettigende skade, men udbedring skulle afvente, om en ny trappe ville løse problemerne

Hus fra 1947. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 angivet, at en udvendig trappe havde løse klinker, revnede vanger og rust i gelænder. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring var angivet, at »Udvendig facademur er hvidtør og skønnes klar til maling«. Kort efter overtagelsen konstaterede køber, at den udvendige trappe ikke kunne repareres, og at der skulle etableres en ny trappe. Køber konstaterede desuden, at facaden ved trappen ikke kunne males som følge af fugt i muren. Det fremgår, at denne fugt muligvis skyldtes defekterne ved trappen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at forholdene var forventelige for en ejendom af den pågældende alder.

Ankenævnet udtalte, at det burde have været angivet i tilstandsrapporten, at trappen havde udtjent sin levetid, idet en køber ellers med rette kunne antage, at trappen kunne repareres. Ejerskifteforsikringen skulle herefter dække 20 % af udgiften til etablering af en ny trappe. Også forholdet ved muren udgjorde en dækningsberettigende skade, men nævnet kunne ikke pålægge forsikringsselskabet at dække dette forhold, før det havde vist sig, om en ny trappe ville stoppe fugtophobningen.

Kommentar:

Endnu et eksempel på et så højt forbedringsfradrag under BKDF for en skade ved et gammelt hus, at man kunne spørge, hvad køber egentlig har fået for forsikringspræmien.

AF 71989

Afsagt 17. marts 2008

Omfattende angreb af skimmelsvamp under gulve i hus fra 1980 var en dækningsberettigende skade

Hus fra 1980 med omfattende angreb af skimmelsvamp under gulve som følge af forkert udført terrændæk. Efter sagens oplysninger medførte skimmelsvampen sundhedsrisiko. Udbedringsforanstaltningerne ville blive meget omfattende. Forholdet var ikke nævnt i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med begrundelse, at der ikke var tale om en fysisk skade.

Ankenævnet udtalte, at de konstaterede forhold nedsatte husets værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Forholdet var derfor en dækningsberettigende skade.

Kommentar:

Et eksempel på, at et omfattende angreb af skimmelsvamp med sundhedsrisiko til følge anses for en dækningsberettigende skade.

AF 72097

Afsagt 2. juni 2008

Hus fra 1830 med stråtag. Forsikringsvilkårene tog forbehold om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede skader på taget, og henviste herved til nogle angivelser i tilstandsrapporten om nedbrudt træ ved taget og defekt skorstensinddækning. Forbeholdet vedrørte efter sin ordlyd kun de pågældende angivelser i tilstandsrapporten, hvorfor det var en dækningsberettigende skade, at taget skulle udskiftes

Hus fra 1830 med stråtag. I tilstandsrapportens punkt 8 var med karakteren K2 angivet, at der var nedbrudt træ i et hjørne og med karakteren K3 angivet, at en skorstensinddækning var defekt og udført forkert. I forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen blev bl.a. taget følgende forbehold: »Forsikringen dækker ikke skader på følgende bygningsdel/dele: Tag, jf. punkt 8...«. Ca. to år efter overtagelsen konstaterede køber, at stråtaget var defekt og skulle udskiftes. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til det nævnte forbehold i forsikringsvilkårene.

Ankenævnet udtalte, at det omtalte forbehold efter sin ordlyd måtte forstås således, at det var angivelserne i tilstandsrapporten om tagkonstruktionen, der ikke var dækket. Skaderne på stråtaget var herefter en dækningsberettigende skade.

Kommentar:

Forsikringsselskabet er ikke frit stillet til at tage forbehold i forsikringsvilkårene for en ejerskifteforsikring. Ankenævnet for Forsikring har formuleret det sådan: Et forbehold i forsikringsvilkårene skal (dvs. for at være gyldigt) angå bestemte bygningsdele, have udgangspunkt i tilstandsrapporten og må ikke være af generel karakter. Se nærmere om forbehold i forsikringsvilkårene Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8.

I sagen her opfyldte forbeholdet øjensynligt ikke betingelsen om, at forbehold skal have udgangspunkt i tilstandsrapporten, idet forbeholdet gik videre, end hvad angivelserne i tilstandsrapporten kunne begrunde. Ankenævnet valgte dog ikke at begrunde afgørelsen således udtrykkeligt, men anvendte i stedet en indskrænkende fortolkning. Realiteten er imidlertid tydeligvis, at ankenævnet fortolkede forbeholdet, så det kom til at opfylde betingelserne for forbehold.

AF 72100

Afsagt 9. juni 2008

Udvidet forsikringsdækning mod ulovlige elinstallationer i beboelsesbygningerne omfattede ulovlige elinstallationer monteret uden på en beboelsesbygning, da det ikke med fornøden klarhed fremgik af forsikringsvilkårene, at de ikke skulle være dækket. Ulovlig elinstallationer i en garage var ikke omfattet af den udvidede dækning, da de ikke befandt sig i en beboelsesbygning, og var heller ikke omfattet af ejerskifteforsikringens grunddækning, da det ikke var sandsynliggjort, at de medførte nærliggende risiko for skade

Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige el- og vvs-installationer i »de forsikrede beboelsesbygninger«. Nogle år efter overtagelsen konstaterede køber, at der var ulovlige elinstallationer i et tagudhæng. Disse elinstallationer havde til funktion at oplyse et haveareal. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at installationerne befandt sig uden på og ikke i beboelsesbygningen. Køber konstaterede desuden ulovlige elinstallationer i en garage. Ejerskifteforsikringen afviste dækning for disse installationer med henvisning til, at de ikke befandt sig i en beboelsesbygning.

Ankenævnet fandt, at det ikke med fornøden klarhed fremgik, at kun ulovlige elinstallationer inde i beboelsesbygningen var omfattet af forsikringen mod ulovlige elinstallationer, og ankenævnet fandt derfor, at de ulovlige elinstallationer monteret på beboelsesbygningen var omfattet af forsikringsdækningen. De ulovlige elinstallationer i garagen var derimod ikke omfattet af dækningen mod ulovlige elinstallationer, da de ikke befandt sig i en beboelsesbygning. Da det endvidere ikke var sandsynliggjort, at de medførte nærliggende risiko for skade, skulle de heller ikke dækkes under ejerskifteforsikringens grunddækning.

Kommentar:

Afgørelsen om, at forsikringen omfattede installationer monteret på en bygning, må vel ses som et eksempel på, at det er forsikringsselskabet, der har risikoen for uklarheder i forsikringsvilkårene. Dette er i overensstemmelse med den almindelige »koncipient-regel« og med almindelige fortolkningsprincipper vedrørende aftaler mellem en erhvervsdrivende og en forbruger.

Den nye dækning vedrørende elinstallationer efter BKDF2 omfatter i øvrigt netop installationer på en bygning, jf. punkt 1, litra a, i bilag 1 til BKDF2.

AF 72162

Afsagt 7. juli 2008

Køber havde ved tilstandsrapportens angivelser om taget fået mulighed for at tage tagets reelle karakter i betragtning, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke skulle dække, at undertaget var defekt. En angivelse i købsaftalen om, at sælger inden overtagelsen ville udbedre nogle forhold, var garanti, hvorfor ejerskifteforsikringen skulle ikke dække et af de pågældende forhold, idet køber ikke havde forsøgt at gennemføre krav mod sælger i anledning af forholdet

Hus fra 1988/1990 solgt i 2005. Ejerskifteforsikringen indeholdt en sædvanlig klausul om, at forsikringen ikke dækkede forhold, som sælger havde fået dækket gennem en garanti eller havde undladt at kræve dækket gennem tredjemand's garanti. I tilstandsrapporten var med karaktererne K1 og K2 nævnt en længere række defekter ved taget. Som følge heraf var det i købsaftalen angivet, at sælger inden overtagelsen skulle udbedre en nærmere angivet del af de pågældende defekter, og at køber kunne modregne 25.000 kr. i refusionsopgørelsen, hvis arbejdet ikke var udført rettidigt. Det var desuden angivet i købsaftalen, at hvis der inden for tre år fra overtagelsesdagen opstod problemer, som kunne henføres til tilstandsrapportens bemærkninger om taget, og som ikke blev dækket af ejerskifteforsikringen, skulle reparationsudgiften deles mellem sælger og køber inden for et nærmere angivet maksimum. Sagen for ankenævnet angik et krav fra køber om, at ejerskifteforsikringen skulle dække, at undertaget var utæt, og at der var utætte inddækninger i tagkippen.

Ankenævnet fandt, at køber ved bemærkningerne i tilstandsrapporten om taget havde fået mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning, og at ejerskifteforsikringen herefter ikke skulle dække udskiftning af undertaget.

Med hensyn til inddækningen i tagkippen fandt ankenævnet, at sælger i købsaftalen havde givet en garanti for, at de pågældende utætheder var udbedret inden købers overtagelse af ejendommen. Da ankenævnet ikke kunne se, at kravet var forsøgt gennemført mod sælger, kunne ankenævnet herefter ikke pålægge ejerskifteforsikringen at dække forholdet. (Det kan ikke af kendelsen klart ses, hvilken af del af angivelsen i købsaftalen om sælgers udbedring inden overtagelsen, der sigtes til).

Der var ikke grundlag for som ønsket af køber at pålægge ejerskifteforsikringen at dække købers udgift til advokat og ingeniør.

Kommentar:

Et sjældent eksempel på ankenævnets anvendelse af reglen om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker bl.a. forhold, som køber har undladt at kræve dækket i henhold til en tredjemand's, dvs. først og fremmest sælgers, ga-

ranti (5. led i punkt 2 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra e, i bilag 1 til BKDF2).

Som det fremgår, anså ankenævnet et udbedringstilsagn fra sælger for en garanti, der var omfattet af den omhandlede undtagelse fra ejerskifteforsikringens dækningspligt. På tilsvarende måde bliver et afhjælpningstilsagn fra sælger ofte anset for at høre under garantibegrebet i relation til reglerne om sælgers mangelshæftelse.

AF 72172

Afsagt 21. april 2008

Ejerskifteforsikringen kunne ikke påberåbe sig en ukorrekt angivelse i tilstandsrapporten af, at tagkonstruktionen i et gammelt hus var gjort utilgængelig. En korrekt angivelse i tilstandsrapporten af, at tagkonstruktionen var utilgængelig, ville have medført, at ejerskifteforsikringen skulle have taget forbehold, og et sådant forbehold var ikke taget. Herefter, og da tagets manglende understrygning kunne konstateres ved huseftersynet, skulle ejerskifteforsikringen dække udgiften til over- eller understrygning. Forsikringen skulle dog kun dække med 50 %, tilsyneladende fordi forholdet sandsynligvis havde udviklet sig til det værre siden overtagelsen som følge af, at køber ikke havde foretaget over- eller understrygning. Ejerskifteforsikringen skulle desuden dække vandskade som følge af fygesne

Hus fra 1958 købt 2004. Vilkaerne for ejerskifteforsikringen indeholdt en sædvanlig klausul om, at forsikringen ikke dækkede skader og nærliggende risiko for skader på bygningsdele, hvis det var anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel var gjort utilgængelig for den bygningsagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen. I tilstandsrapporten var svaret bekræftende på spørgsmålet, om der var bygningsdele, der var gjort utilgængelige, og angivet, at det drejede sig om, at der i øverste tagrum var påsat vindtæt pap på størstedelen af tagarealet. I 2007 fik køber vandskader som følge af fygesne. Årsagen var, at det meste af tagrummet var udnyttet, hvorfor det ikke havde været muligt at understryge tagbeklædningen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til den nævnte angivelse i tilstandsrapporten, og til, at køber ikke i sin ejertid havde vedligeholdt taget ved understrygning eller overstrygning.

Ankenævnet fandt ikke grund til at antage, at det vindtætte pap var opsat af sælger med henblik på, at den bygningsagkyndige skulle være forhindret i at se tagkonstruktionen. Den bygningsagkyndige havde derfor ikke udfyldt tilstandsrapporten korrekt, men skulle i stedet have svaret bekræftende på tilstandsrapportens spørgsmål, om der var bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som ikke havde kunnet besigtiges. En sådan korrekt afkrydsning ville have medført, at ejerskifteforsikringen havde været nødsaget til at tage forbehold. Da et sådant forbehold ikke var taget, var forsikringsselskabet afskåret fra at afvise kravet med den begrundelse, at køber var behørigt advaret i tilstandsrapporten. Hertil kom, at det efter sagens oplysninger havde været muligt at konstatere den manglende understrygning. Herefter, og da forholdet måtte an-

tages at have været til stede ved overtagelsen, selvom det sandsynligvis havde udviklet sig siden denne, skulle ejerskifteforsikringen betale 50 % af udgiften til en overstrygning, eller en understrygning af spidsloftet, hvis køber foretrak dette. Desuden skulle forsikringsselskabet udbedre vandskaden.

Kommentar:

Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen havde dækningspligt, virker ikke som en velvillig afgørelse over for forsikringsselskabet. Som følge af tilstandsrapportens angivelse af, at tagkonstruktionen var gjort utilgængelig, havde selskabet jo netop ikke anledning til tage forbehold med hensyn til tagkonstruktionen. Efter de to BKDF'er omfatter ejerskifteforsikringens dækningspligt ikke bygningsdele, om hvilke det er angivet i tilstandsrapporten, at de er gjort utilgængelige, 3. led i punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra c, i bilag 1 til BKDF2.

Konsekvensen af afgørelsen synes derfor at være følgende: Et forsikringsselskab skal ved udstedelsen af tilbud om ejerskifteforsikring være på vagt over for en angivelse i tilstandsrapporten om, at en bygningsdel er gjort utilgængelig. Forsikringsselskabet skal herved efter omstændighederne få oplyst hos den bygnings sagkyndige, hvad angivelsen sigter til.

Problemet er dog beskedent, da angivelser i tilstandsrapporter om, at en bygningsdel er gjort utilgængelig, kun forekommer yderst sjældent.

Se i øvrigt om ejerskifteforsikringens dækningspligt for utilgængelige bygningsdele Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 2. Bygningsdele, der er angivet som gjort utilgængelige, omtales i afsnit 2.2., hvor afgørelsen her også er nævnt.

AF 72521

Afsagt 20. maj 2008

Generelt forbehold vedrørende svamp og råd tilsidesat som ugyldigt, da det var af generel karakter, og ejerskifteforsikringen skulle herefter dække nogle fugtskader i træværk i knap 80-årigt hus

Hus fra ca. 1930. I stueetagen havde der tidligere været butik. I tilstandsrapporten var med karaktererne K1 og K2 nævnt diverse revner og forvittringer ol. og med karakteren K3 nævnt utætte tagrender. I vilkårene for ejerskifteforsikringen var fra dækningen undtaget svampe- og råds kader som følge af fugt. Kort efter overtagelsen konstaterede køber, at der var nedbrudt træ i etageadskillelsen over kælderen i det område, hvor der havde været butik. Ejerskifteforsikringen anerkendte at ville dække udskiftning af to bjælker. Kort efter opdagede køber yderligere nedbrudsskader i den omtalte etageadskillelse, og det fremgår, at der var tale om en ældre fugtskade, som havde sammenhæng med den tidligere brug af området som butik. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til angivelserne i tilstandsrapporten og med henvisning til forbehold i forsikringsvilkårene om svamp og råd.

Ankenævnet udtalte, at forbeholdet vedrørende svampe- og rådskader var af så generel karakter, at det ikke var i overensstemmelse med BKDE, hvorfor forbeholdet var ugyldigt. Herefter, og da nævnet i øvrigt fandt, at der forelå en skade, som ikke var undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsområde, skulle ejerskifteforsikringen dække og forrente erstatningen i medfør af Forsikringsaftalelovens § 24.

Kommentar:

Et eksempel på tilsidesættelse af et forbehold i forsikringsvilkårene som stridende mod de bindende om ejerskifteforsikringens dækningspligt. Se om betingelserne for forbehold i forsikringsvilkårene Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8.

AF 72909

Afsagt 7. juli 2008

Ejerskifteforsikring med udvidet dækning vedrørende installationer dækkede ejendommens tilslutning til offentlig kloak. Der kunne ikke ske fradrag for slid og ælde i det hidtidige kloaksystem på ejendommen, da fradrag for slid og ælde kun kan foretages, når bygningsdele udskiftes, og ikke kan foretages, når der etableres en installation, der ikke var der i forvejen

Ejerskifteforsikring med udvidet dækning vedrørende bl.a. installationers lovlighed og funktion. Efter overtagelsen konstaterede køber, at ejendommen ikke som oplyst i tilstandsrapporten var tilsluttet det offentlige kloaksystem. Ejerskifteforsikringen anerkendte at dække, men fradrog 50 % i erstatningen som følge af slid og ælde på det eksisterende kloaksystem (septiktank og ned-sivningssystem).

Ankenævnet udtalte, at fradrag for slid og ælde alene kan foretages, når bygningsdele udskiftes, men at der ikke kan foretages et sådant fradrag, når der etableres en installation, der ikke er til stede i forvejen. Ejerskifteforsikringen var derfor ikke berettiget til at foretage fradrag i erstatningen og skulle dække udgiften fuldt ud samt betale renter i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24.

Kommentar:

En særegen sag, men afgørelsen taler for sig selv og synes at give sig selv. Fradrag for forbedring kan (naturligvis) kun foretages, når der er noget at forbedre.

AF 72928

Afsagt 8. september 2008

Ejerskifteforsikring med udvidet dækning mod ulovlige elinstallationer. Forsikringen skulle ikke dække, at elinstallationen havde omfattende ulovligheder, da tilstandsrapporten havde anbefalet undersøgelse af elinstallationen ved en elinstallatør, og da køber havde valgt at købe ejendommen uden en sådan undersøgelse

Hus fra 1947. I tilstandsrapporten var med karakteren UN angivet nogle ulovligheder ved elinstallationen med anbefaling af, at installationen blev gennem-

gået en elinstallatør. I købsaftalen var med henvisning til tilstandsrapporten og [behovet for] modernisering angivet, at der var givet et nedslag i købsprisen på 200.000 kr. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige el- og vvs-installationer med sædvanlig angivelse af, at forsikringen ikke dækkede forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet var klart forkert beskrevet. Kort efter overtagelsen anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at ejendommen havde andre ulovlige elinstallationer end dem, der var nævnt i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen fik ejendommen gennemgået af en elinstallatør, der påpegede en meget lang række ulovligheder ved elinstallationen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til de refererede angivelser i tilstandsrapporten og til nedslaget i købsprisen.

Ankenævnet fandt, at tilstandsrapportens anbefaling af undersøgelse ved en elinstallatør måtte antages at vedrøre elinstallationen som helhed. Ankenævnet udtalte videre, at køberen i en sådan situation har valget mellem ikke at købe ejendommen eller betinge handlen af en undersøgelse af elinstallationen. Da køber havde valgt at købe ejendommen uden en sådan undersøgelse, fandt ankenævnet, at køber ved tilstandsrapporten havde fået tilstrækkelig advarsel om, at der meget muligt kunne være andre ulovlige elinstallationer end dem, der var nævnt i rapporten. Forsikringen skulle herefter ikke dække.

Kommentar:

Se kommentaren til AF 70551.

AF 72957

Afsagt 8. september 2008

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække utilstrækkelig ventilation af taget, da forholdet var påpeget i en byggeteknisk rapport, som køber havde indhentet før købet, og da det var købers risiko, om en udbedringsforanstaltning, der blev foretaget før købet, var tilstrækkelig

Hus fra 1961 med tagbelægning og tagisolering fra 2002. Før købet fik køber ejendommen gennemgået af en bygningssagkyndig, der udtalte, at taget var utilstrækkeligt ventileret, og at dets levetid derfor kunne være nedsat. Tilsyneladende som følge heraf fik sælger før købet en tagdækker til at opsætte nogle ventilationstagplader på taget. Ca. to år efter overtagelsen konstaterede køber kondensdannelser, og det fremgår, at årsagen var utilstrækkelig ventilering af taget. Ejerskifteforsikringen var tegnet med en sædvanlig klausul om, at forsikringen ikke dækkede forhold, som det godtgøres, at den sikrede havde kendskab til før overtagelsen, og ejerskifteforsikringen afslog dækning med henvisning hertil.

Ankenævnet fandt det sandsynliggjort, at køber som følge af den undersøgelse ved en bygningssagkyndig, som køber fik foretaget før købet, før købet var bekendt med den utilstrækkelige ventilation. At køber havde anset tiltaget med etablering af ventilationstagplader for tilstrækkelig, indebar ikke, at ejerskifteforsikringen havde risikoen for, om dette var tilstrækkeligt. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække.

Kommentar:

Afgørelsen er et udslag af, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække noget, som køber må med rimelighed må forvente på grundlag af samtlige de oplysninger, der forelå for køber ved købet. Se nærmere om dette princip Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.4, hvor afgørelsen her også er nævnt.

AF 72990

Afsagt 8. september 2008

Niveauforskelle i et betongulv, der ved huseftersynet var dækket af et fast tæppe, var til hinder for pålægning af trægulv. Niveauforskellene havde et sådant omfang, at de var en skade, men ejerskifteforsikringen skulle kun dække foranstaltninger, der medførte, at gulvet kunne anvendes med tæppebelægning

Hus fra 1996 med tilbygning fra 1977, solgt ca. 2005. Tilbygningens gulv var et betongulv, der ved huseftersynet var dækket med et fast tæppe, hvilket var angivet i tilstandsrapporten. På et tidspunkt efter overtagelsen fjernede køber tæppet for at lægge trægulv og konstaterede herefter betydelige niveauforskelle i gulvet, ifølge køber svarende til en gennemsnitlig hældning på 1,68 %. Niveauforskellene bevirkede efter det foreliggende, at det var reelt umuligt at lægge trægulv. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet udtalte, at niveauforskellene i gulvet havde et sådant omfang, at de måtte anses for en skade. Ejerskifteforsikringen skulle dog kun bekoste foranstaltninger, der medførte, at gulvet kunne anvendes med tæppebelægning.

Kommentar:

Som nævnt i kommentaren til AF 69724 skal ejerskifteforsikringen ikke dække, at gulve ikke er egnede til at få en ny type gulvbelægning. Her skulle det forhold, der bevirkede gulvets uegnethed til en ny type gulvbelægning, dog (delvis) dækkes, fordi det var en dækningsberettigende skade i sig selv.

AF 73062

Afsagt 8. september 2008

Ejerskifteforsikringen skulle dække råd i fundamentet for en udestue, der var opført som selvbyggerarbejde, da udestuens konstruktion var ukorrekt. Det skulle ikke komme køber til skade, at udestuen ikke var vurderet i tilstandsrapporten, da sælger havde oplyst om udestuen til tilstandsrapporten, og da det i tilstandsrapporten var angivet, at huseftersynet omfattede samtlige bygninger

I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger fra sælger var angivet, at en udestue var opført af sælger som selvbyggerarbejde. På et tidspunkt efter overtagelsen anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at der var råd i udestuens fundament. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med begrundelse, at udestuen ikke var nævnt i BBR, og at den ikke havde været omfattet af huseftersynet. Efter at

køber havde indbragt sagen for ankenævnet, fik forsikringsselskabet udestuen besigtiget af en taksator, der konstaterede, at udestuen var opført på et træfundament, hvilket ifølge taksatoren var sædvanligt for den pågældende type udestue. Forsikringsselskabet begrundede herefter afvisningen af at dække med, at udestuen var ca. 20 år gammel og opført som et billigt standardprodukt med begrænset levetid, hvorfor rådskaderne i fundamentplankerne ikke var omfattet af forsikringsdækningen.

Ankenævnet henviste til, at udestuen var omtalt, men ikke vurderet i tilstandsrapporten. Det burde ikke komme køber til skade, at udestuen ikke var vurderet, da sælger havde oplyst om udestuen til tilstandsrapporten, og da det i tilstandsrapporten var angivet, at huseftersynet omfattede samtlige bygninger. Ankenævnet udtalte videre, at det var udtryk for en ukorrekt udførelse, at udestuens bund var lagt direkte på jorden, og at køber måtte kunne forvente, at konstruktionen levede op til de krav, der normalt kan forventes, uanset at der var tale om selvbyg. Ejerskifteforsikringen skulle derfor anerkende skaden som dækningsberettigende.

Kommentar:

Efter BKDF'erne skal ejerskifteforsikringen dække alle bygninger på ejendommen. Der er dog følgende undtagelse: Hvis *det i tilstandsrapporten er angivet*, at en bygning ikke er omfattet af huseftersynet, skal forsikringen ikke dække vedrørende denne bygning (punkt 1 i bilaget til BKDF og punkt 1 i bilag 1 til BKDF2). Forsikringsvilkårene i ejerskifteforsikringen i sagen indeholdt en tilsvarende bestemmelse.

I sagen her afviste forsikringsselskabet til at begynde med dækning vedrørende udestuen bl.a. med henvisning til, at udestuen ikke havde været omfattet af huseftersynet. Det var imidlertid ikke nævnt i tilstandsrapporten, at udestuen ikke var omfattet af huseftersynet, og afvisningen af at dække med denne begrundelse var derfor uholdbar. For ankenævnet begrundede forsikringsselskabet da også sin afvisning af at dække på anden måde.

Advokater og dommere, der beskæftiger sig med en sag om mangler ved fast ejendom, vil formentlig typisk ikke vil blive opmærksomme på det, hvis forsikringsvilkårene strider mod de bindende regler.

Forsikringsselskabets oprindelige begrundelse for at afvise dækning illustrerer en variant af samme problematik: Forsikringsvilkårene er nok i overensstemmelse med de bindende regler. Forsikringsselskabets *fortolkning* af forsikringsvilkårene er imidlertid i strid med reglerne, og forsikringsselskabet afviser derfor at dække en anmeldt skade med henvisning til en fortolkning i strid med dem. I et sådant tilfælde vil formentlig hverken køber eller købers advokat typisk blive opmærksom på, at forsikringsselskabets afvisning af at dække strider mod de bindende regler. Forholdet illustrerer behovet for, at købernes advokater gør den nødvendige indsats for

at sætte sig ind i, at hvad de bindende regler om forsikringsdækningen går ud på.

AF 73093

Afsagt 20. oktober 2008

Defekt undertag i hus fra 1967 var ikke en skade, da undertagets levetid var udstået. Manglende afstandslister og manglende inddækning af undertaget var heller ikke en skade henset til konstruktionens alder. Manglende bindere udgjorde ikke en skade, da de sandsynligvis ikke medførte nærliggende risiko for skade. Råd i tagkonstruktionen udgjorde ikke en skade, allerede fordi det ikke kunne lægges til grund, at rådgangrebet var til stede ved overtagelsen; køber havde anmeldt forholdet efter ca. 5 år

Hus fra 1967 købt i 2002 med undertag bestående af en folie. I tilstandsrapporten var med karaktererne K1 angivet, at ikke alle de nederste tagsten var forsynet med bindere, og at undertaget var ført ud i tagrenderne uden inddækning og var forvitret ved tagfoden. Knap 5 år efter overtagelsen anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at undertaget var nedbrudt. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, og køber indbragte sagen for ankenævnet. Køber gjorde for ankenævnet forskellige forhold ved taget gældende.

Ankenævnet lagde til grund, at tagkonstruktionen var fra husets opførelse i 1967, og udtalte, at manglende afstandslister og manglende inddækning af undertaget henset til konstruktionens alder ikke udgjorde en skade. Manglende bindere udgjorde heller ikke en skade, da det ikke var sandsynligt, at de medførte nærliggende risiko for skade. Endvidere var forholdet vedrørende undertaget ikke en skade, da undertagets levetid måtte antages at være udløbet. Et rådgangreb i tagkonstruktionen udgjorde ikke en skade, allerede fordi det ikke kunne lægges til grund, at rådgangrebet var til stede ved overtagelsen. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække.

Kommentar:

1) Et blandt flere eksempler på, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække, at der manglede bindere i tagbelægningen.

2) Desuden et eksempel på, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække en bygningsdel, hvis levetid er udstået, dvs. at den sædvanlige levetid for sådanne bygningsdele er udløbet (7. led i punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra g, i bilag 1 til BKDF2). Der var tale om et undertag, som bestod af en folie, og hvis levetid ifølge producenten var 35-37 år, dvs. netop svarende til ejendommens alder.

AF 73108

Afsagt 8. september 2008

Ejerskifteforsikringen skulle dække, at der manglede bindere i taget på 10 år gammelt hus, da der havde været stormskade på taget, hvorfor de manglende bindere

medførte nærliggende risiko for skade. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at et undertag var oplagt i strid med producentens oplægningsvejledning, efter det foreliggende fordi forholdet ikke havde medført vandindtrængen

Hus fra 1997 købt 2006. I 2007 anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen, at der manglede bindere på tagstenene, og at undertaget ikke var ført ud til vindskeden ved et tagudhæng, hvilket efter det foreliggende var i strid med producentens oplægningsvejledning for undertaget. Det forsikringssselskab, hvor sælger havde haft husforsikring, havde erstattet udbedring af nogle tagsten, der var blæst af i en storm i 2004 men købers husforsikring tilkendegav, at man ikke ville dække stormskader på taget som følge af manglende bindere. Det forsikringssselskab, hvor køber havde tegnet ejerskifteforsikring, afviste dækning for begge de anmeldte forhold i sin egenskab af ejerskifteforsikring, men tilbød at tegne en husforsikring med dækning mod stormskader på taget.

Ankenævnet fandt det godtgjort, at tagstenene manglede bindere, og at der i 2004 havde været en mindre stormskade. Herefter, og som følge af, at taget kun havde ligget i 10 år, forelå der en nærliggende risiko for skade på taget, sådan som købers husforsikring også havde vurderet. Ejerskifteforsikringen skulle derfor bære etablering af bindere. Ankenævnet fandt derimod ikke grundlag for at pålægge ejerskifteforsikringen at dække forholdet vedrørende undertaget (der ikke havde medført vandindtrængen).

Kommentar:

1) Her skulle ejerskifteforsikringen for en gangs skyld dække, at der manglede bindere i taget. Dette skyldtes, at manglen på bindere tilsyneladende havde været årsag til en stormskade.

2) At ejerskifteforsikringen ikke skulle det forket oplagte undertag, hænger sammen med følgende: En bygge- eller konstruktionsfejl er kun dækningsberettigende, hvis den har fremkaldt »skade«. Se nærmere herom Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4.2.

Det er således ikke dækningsberettigende i sig selv, at en bygningsdel er monteret i strid med producentens anvisninger. Det er i øvrigt heller ikke dækningsberettigende i sig selv, at en bygning er opført i strid med bygningstegningerne, se herom også Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5, 2.

AF 73175

Afsagt 22. september 2008

En skævhed i gulv, som køber først opdagede i forbindelse med en ombygning, var en dækningsberettigende skade. Ejerskifteforsikringen skulle dog ikke betale for ny gulvbelægning, da køber havde måttet påregne udgift hertil i forbindelse med ombygningen. Udtalt, at en skade er dækningsberettigende, selvom køber først opdager den sent

Hus fra 1986 overtaget i december 2001. I foråret 2007 gik køber i gang med at etablere en tilbygning og udvidede samtidig køkkenet ved inddragelse af et væ-

relse. Køber konstaterede da, at gulvet i køkkenet var skævt, hvilket besværliggjorde lægning af et nyt gulv i det nye udvidede køkken og i tilbygningen. Det konstateredes, at skævheden skyldtes tidligere sætninger, der var ophørt ved en ekstrafundering i 1991, og at sætningerne også havde medført en revne i fundamentet under køkkenet. Ejerskifteforsikringen afslog at dække skævheden i køkkengulvet, hvorfor køber indbragte sagen for ankenævnet. Køber synes for ankenævnet desuden at have nedlagt påstand om, at ejerskifteforsikringen skulle etablere en yderligere ekstrafundering, hvilket ankenævnet dog tilsyneladende ikke tog direkte stilling til. Ejerskifteforsikringen gjorde over for ankenævnet bl.a. gældende, at køber efter sin oplysning ikke havde været generet af skævheden i de ca. 5 år, hvor køber havde boet i huset.

Ankenævnet udtalte, at en skade, der er til stede på overtagelsestidspunktet, er dækningsberettigende, selvom køber først sent bliver opmærksom på forholdet. Skævheden i køkkengulvet udgjorde endvidere en dækningsberettigende skade. Da køber havde måttet påregne udgift til ny gulvbelægning, skulle ejerskifteforsikringen dog ikke betale for ny gulvbelægning. Ejerskifteforsikringen skulle derimod betale for opretning af gulvet og for udbedring af isoleringen i gulvet, hvis den blev beskadiget af opretningen.

Kommentar:

Som det fremgår, udtalte ankenævnet, at en skade er en skade, selvom køber opdager den sent.

Dette er i og for sig en selvfølge. Det centrale i sammenhængen er imidlertid, at ankenævnet også henviste til, at skaden skal have været til stede på overtagelsestidspunktet. At køber opdager en skade sent, kan imidlertid i visse tilfælde pege i retning af, at denne betingelse ikke er opfyldt. I sagen her var det dog klart, at skaden, dvs. skævheden i et gulv, var til stede ved overtagelsen.

Se om dækningsberettigede skaders årsager og betingelsen om, at en skade skal have været til stede ved overtagelsen, Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7.

AF 73332

Afsagt 20. oktober 2008

Et angreb af skimmelsvamp, som ikke havde medført forringelse af luften i huset, og som skyldtes husets konstruktion, der ikke afveg fra konstruktionen i andre huse af tilsvarende alder og konstruktion, var ikke en dækningsberettigende skade

Klyngehus fra 1967 i en bebyggelse af tilsvarende huse. Foranlediget af lugtgener i køkkenet konstaterede køber, at der var skimmelsvamp i en krybekælder under huset samt bag et køkkenskab. Årsagen var tilsyneladende opstigende jordfugt og utilstrækkelig ventilation i krybekælderen. Udbedringsforanstaltningerne skulle tilsyneladende bestå i en kompliceret fjernelse af skimmelsvampen samt etablering af en lodret udvendig fugtspærre i forbindelse med et omfangsdræn samt udførelse af en forbedret ventilation af krybekælderen. Skimmel-

svampen havde efter sagens oplysninger ikke medført forringelse af luften i huset. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet henviste til, at skimmelsvampen skyldtes husets konstruktion, og at denne ikke afveg fra konstruktionen i tilsvarende huse fra samme tid og med tilsvarende konstruktion, ligesom ankenævnet henviste til, at der ikke var konstateret forringelse af luften i huset. Skimmelsvampen var herefter ikke en dækningsberettigende skade.

Kommentar:

Et blandt flere eksempler på, at mindre angreb af skimmelsvamp ikke skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

AF 73410

Afsagt 3. november 2008

Ikke sandsynliggjort, at et angreb af skimmelsvamp havde et sådant omfang, at det var en dækningsberettigende skade, og ikke godtgjort, at skimmelsvampen skyldtes fejl ved bygningen. Heller ikke dækning i henhold til udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger

Hus fra 1954 med tilbygning fra 1998. Ejerskifteforsikringen havde udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger. Sagen angik et angreb af skimmelsvamp i tilbygningen, efter det foreliggende foranlediget af kuldebroer som følge af tilbygningens konstruktion. Der var uenighed mellem køber og ejerskifteforsikringen med hensyn til, om tilbygningens konstruktion var i overensstemmelse med byggereglerne og byggeskikken på opførelsestidspunktet og med hensyn til, om købers fremgangsmåde ved konstateringen af skimmelsvampens omfang var hensigtsmæssig. Det fremgår, at køber fik foretaget udbedring for egen regning.

Ankenævnet fandt det ikke sandsynliggjort, at angrebet af skimmelsvamp havde et sådant omfang, at det i sig selv udgjorde en skade. Det var heller ikke godtgjort, at der var fejl ved bygningen, der udgjorde en dækningsberettigende skade. Det anmeldte forhold udgjorde heller ikke en ulovlig bygningsindretning, der var omfattet af forsikringens udvidede dækning mod ulovligheder. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække.

Kommentar:

Endnu et eksempel på, at mindre angreb af skimmelsvamp ikke skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

AF 73608

Afsagt 15. december 2008

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække udgiften til etablering af omfangsdræn. Forsikringen, der dækkede fjernelse af skimmelsvamp m.m. i krybekælderen i et hus fra 1963, var berettiget til at nedskrive erstatningen til 70 %. Da det ikke var godtgjort, at der var tale om en fejl i krybekælderenes funktion, skulle forsikringen ikke dække årsagen til skimmelsvampen mv.

Hus fra 1963 med krybekælder. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod installationers funktion og lovlighed. Kort efter overtagelsen konstaterede køber skimmelsvamp i krybekælderen. Årsagen var efter det foreliggende dels fugtindtrængen i krybekælderen, dels at krybekælderen indgik som et led i husets varmesystem, hvilket medførte kondensdannelser. Det konstateredes også, at krybekælderen indeholdt asbest. Ejerskifteforsikringen anerkendte at dække udgiften til fjernelse af skimmelsvampen og asbesten og at etablere nye varmekanaler, dog kun med 70 % som følge af slid og ælde. Ejerskifteforsikringen afviste derimod at dække udgiften til etablering af et omfangsdræn som ønsket af køber. Køber gjorde for ankenævnet gældende, at der ikke skulle foretages fradrag i erstatningen, og at ejerskifteforsikringen skulle dække etablering af et omfangsdræn. Køber ønskede endvidere forsikrings-selskabet tilpligtet at dække købers advokatombkostninger.

Ankenævnet udtalte, at ejerskifteforsikringen alene omfattede forhold i bygningen, hvorfor forsikringen ikke skulle dække etablering af et omfangsdræn. Ankenævnet fandt det endvidere ikke godtgjort, at fugten i kælderen henset til husets alder skyldtes en fejl i kælderenes konstruktion. Ejerskifteforsikringen skulle derfor ikke dække udgiften til at fjerne årsagen til fugten og skimmelsvampen. Ankenævnet fandt det endvidere sandsynliggjort, at forsikrings-selskabet var berettiget til at foretage nedskrivning af erstatningen som sket. Det var endvidere ikke godtgjort, at forsikrings-selskabets sagsbehandling havde været af en sådan karakter, at der var grundlag for at pålægge selskabet at betale købers advokatombkostninger forud for sagens indbringelse for ankenævnet, og det følger af ankenævnets vedtægter, at ingen af parterne i en sag for ankenævnet skal betale sagsombkostninger til den anden part. Køber fik således ikke medhold på noget punkt.

Kommentar:

1) Efter ankenævnets praksis skal ejerskifteforsikringen ikke dække defekter ved omfangsdræn, eller at der mangler omfangsdræn. Dette er bakket op ved UfR 2009 s. 1071 V. Se om emnet også Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 2.1.

2) Et eksempel på, at et massivt angreb af skimmelsvamp skulle dækkes af ejerskifteforsikringen.

Skimmelsvampens årsag (fugtindtrængen i krybekælderen) skulle derimod ikke dækkes. Dette skyldtes tilsyneladende, at fugtindtrængningen

efter ankenævnets opfattelse var forventelig som følge af husets alder og konstruktion. Det er dog lidt svært at forstå, hvad der nærmere sigtes til.

3) Et (sjældent) eksempel på et forbedringsfradrag under BKDF så lavt som 30 %. Se om nyværdierstatning og forbedringsfradrag Mangler ved fast ejendom kapitel 9 afsnit 1.

AF 73839

Afsagt 15. december 2008

Tilstandsrapporten indeholdt opregning af en meget lang række defekter, herunder forskellige sætningsskader m.m. med karaktererne K2, K3 og UN. Køber havde herefter fået tilstrækkelige advarsler om husets tilstand, således at køber kunne overveje at lade huset undersøge nærmere eller løbe risikoen. Ejerskifteforsikringen skulle derfor ikke dække fejlfinding

Hus fra 1931, købt af et dødsbo i 2004. Tilstandsrapporten indeholdt opregning af en meget lang række defekter, herunder forskellige sætningsskader m.m. med karaktererne K2, K3 og UN. Nogle år efter overtagelsen konstaterede køber, at i hvert fald en del af fundamentet ikke var ført til frostfri dybde, hvilket efter det foreliggende medførte forskellige bevægelser i huset. Ejerskifteforsikringen afviste at dække udgiften til efterfundering som ønsket af køber.

Ankenævnet udtalte, at tilstandsrapporten havde givet køber tilstrækkelige advarsler om husets tilstand, således at køber kunne overveje at lade forholdet undersøge eller løbe risikoen. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække.

Kommentar:

Er blot medtaget for at vise et elementært eksempel på, at køber er blevet advaret tilstrækkeligt ved angivelserne i tilstandsrapporten.

AF 73927

Afsagt 15. juni 2009

Ikke godtgjort, at der var konstruktionsmæssige fejl ved et hus fra 1954, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke skulle betale for bygningsmæssige ændringer med det formål at forhindre skimmelsvamp. Ankenævnet kunne efter sagens oplysninger ikke afgøre, om et angreb af skimmelsvamp havde et sådant omfang, at det i sig selv var en skade, og dette spørgsmål måtte i givet fald afgøres under en retssag

Hus fra 1954. Kort efter overtagelsen konstaterede køber angreb af skimmelsvamp, og køber fraflyttede efter nogle måneder huset som følge af skimmelsvampen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning. Det var efter sagens oplysninger usikkert, hvad skimmelsvampen skyldtes, og hvor omfattende angrebet af skimmelsvamp var.

Ankenævnet udtalte, at uanset om angrebet af skimmelsvamp skyldtes opfugtning fra undergrunden, var det ikke godtgjort, at der var konstruktionsmæssige fejl ved huset. Ankenævnet kunne derfor ikke pålægge ejerskifteforsikringen at betale for bygningsmæssige ændringer med det formål at forhindre skimmelvækst. Som følge af nogle modstridende tekniske erklæringer kunne

ankenævnet endvidere ikke på det foreliggende grundlag afgøre, om angrebet af skimmelsvamp havde et sådant omfang, at angrebet i sig selv udgjorde en skade, og dette spørgsmål måtte i givet fald afgøres under en retssag.

Kommentar:

Vedrørende ankenævnets henvisning til, at det ikke var godtgjort, at der forelå konstruktionsmæssige fejl: Hvis årsagen til angrebet af skimmelsvamp ikke var en konstruktionsfejl (eller et andet forhold i strid med god byggeskik) i forhold til reglerne og byggepraksis på opførelsestidspunktet, var årsagen ikke dækningsberettigende. Dette er en konsekvens af skadesbegrebet, der kan sammenfattes således: Der foreligger (kun) en dækningsberettigende skade, hvis huset adskiller sig negativt fra andre huse af samme type og *alder*.

AF 73940

Afsagt 19. januar 2009

Ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af fugerne i gammelt hus, da forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, dog med fradrag af udgiften til almindelig vedligeholdelse og til den udbedring, som køber kunne forvente efter angivelserne i tilstandsrapporten

Hus fra 1957 købt 2006. I tilstandsrapporten var med karaktererne K1 nævnt enkelte porøse fuger og enkelte pudsskader. Kort efter overtagelsen anmeldte køber til ejerskifteforsikringen forskellige utætheder m.m. Ejerskifteforsikringen anviste dækning.

Ankenævnet henviste til de refererede angivelser i tilstandsrapporten og udtalte, at forholdet imidlertid var det, at fugerne på ca. ¾ af husets facader var nedslidte og fugtskadede. Ankenævnet fandt på denne baggrund, at forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring med fradrag af udgiften til almindelig vedligeholdelse og af udgiften til den udbedring, som køber kunne forvente efter angivelserne i tilstandsrapporten.

Kommentar:

Et forholdsvis sjældent eksempel på en henvisning til, at et forhold var »klart forkert« beskrevet i tilstandsrapporten (punkt 4, 1. led i bilaget til BKDF og punkt 6, litra a, i bilag 1 til BKDF). Se om begrebet klart forkert beskrevet Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 3.

2) Se om fradrag i forsikringserstatningen Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 1 og 2. Fradraget i sagen her er et fradrag af den type, der i kapitel 9, afsnit 2 er kaldt »udligningsfradrag«.

AF 74003

Afsagt 19. januar 2009

Udvidet ejerskifteforsikring med dækning mod ulovlige bygningsindretninger. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække angreb af skimmelsvamp i kælderen i gammelt hus, da angrebet ikke oversteg, hvad der kunne ventes, og da det ikke var sandsynliggjort, at en forkert dampspærre som hævdet af køber havde medført et videregående angreb. Ejerskifteforsikringen skulle heller ikke dække, at huset manglede undertag, da dette er sædvanlig for huse af den pågældende alder og konstruktion, og da det ikke var godtgjort, at sælgers indretning af værelser i loftsrummet uden etablering af undertag var i strid med byggelovgivningen

Hus fra 1931. I tilstandsrapporten var henvist til, at der var etableret trægulv og beklædning i kældervægge, og at dette krævede skærpet opmærksomhed med hensyn til fugt. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger, men indeholdt en klausul om, at forsikringen ikke dækkede skader på og hidrørende fra gulv- og vægbeklædninger af træ i kælderen. Efter overtagelsen konstaterede køber skimmelsvamp i kælderen. Sagen for ankenævnet angik et krav fra køber om, at ejerskifteforsikringen skulle dække angrebet af skimmelsvamp, fordi en dampspærre i kældergulvet var lagt forkert, og at forsikringen skulle dække, der ikke var oplagt undertag i hvert fald i forbindelse med etableringen af nogle værelser, som sælger havde fået indrettet i tagetagen.

Ankenævnet fandt det ikke sandsynliggjort, at en forkert ilægning af dampspærren i kælderen havde medført et angreb af skimmelsvamp, der oversteg, hvad der kunne forventes efter ejendommens alder og de refererede bemærkninger i tilstandsrapporten. Forsikringen skulle herefter ikke dække med hensyn til skimmelsvampen. At taget var oplagt uden undertag, nedsatte ikke husets værdi i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, da taget kunne tættes ved overstrykning. Det var endvidere ikke sandsynliggjort, at sælgers ombygning af loftrummet havde haft et sådant omfang, at byggelovgivningen på ombygningstidspunktet fandt anvendelse. Ejerskifteforsikringen skulle herefter heller ikke dække med hensyn til undertaget.

Kommentar:

Et eksempel på, at et (forventeligt) angreb af skimmelsvamp ikke skulle dækkes af ejerskifteforsikringen, og på, at køber i det hele taget må forvente fugtproblemer m.m. ved gamle huse.

AF 74101

Afsagt 2. februar 2009

Det var ikke en dækningsberettigende skade, at der efter overtagelsen var sket skader i tagbelægningen som følge af, at den bestod af asbestfri tagplader hidrørende fra en produktion med kortere levetid end andre tagplader. Herefter, og da tagpladerne ikke var behæftet med en skade på overtagelsestidspunktet, skulle ejerskifte-

forsikringen ikke dække, at tagpladerne skulle udskiftes 17 år efter oplægningen (dissens)

Hus fra 1900 med eternittag oplagt i 1990 købt 2002. Tilstandsrapporten indeholdt ikke bemærkninger om tagbelægningen. Ejerskifteforsikringen blev tegnet for 10 år. Godt 5 år efter overtagelsen ville køber sælge huset og indhentede i den anledning en ny tilstandsrapport. I denne tilstandsrapport var angivet, at tagebelægningen bestod af asbestfri eternitplader, og at der var skader i tagpladerne. (Det er almindeligt kendt, at visse asbestfri tagplader kan have kortere levetid end andre tagplader). Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet henviste til, at tagpladerne ikke var behæftet med en skade på overtagelsestidspunktet, og udtalte, at alene den omstændighed, at tagpladerne hidrørte fra en produktion med kortere levetid end ellers, ikke i sig selv udgjorde en skade. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække. (Dissens for at pålægge ejerskifteforsikringen at betale 50 % af udgiften til oplægning af ny tagbelægning med henvisning til, at det er en dækningsberettigende skade, at tagplader hidrører fra en produktion med meget kortere levetid end andre tagplader).

Kommentar:

Som begrundelse for, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække, henviste ankenævnet bl.a. til, at skaden ikke var til stede på overtagelsestidspunktet. Denne henvisning er vel mindre relevant. Det afgørende i sagen må have været, om tagpladernes eventuelle forkortede levetid var dækningsberettigende i sig selv.

I AF 77096 har ankenævnet imidlertid udtalt generelt, at den korte levetid for visse asbestfri eternitplader ikke er en dækningsberettigende skade, og det må herefter ligge fast, at dette er ankenævnets praksis. Denne praksis falder godt i tråd med domstolenes håndtering af retssager om de fejlbehæftede asbestfri eternitplader. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 16, afsnit 4.4.

AF 74228

Afsagt 2. marts 2009

Ejerskifteforsikringen skulle dække utætte rør til gulvvarme i et betongulv under et badeværelse og skulle desuden dække udbedring af nogle revner i betongulvet, da det var mest sandsynligt, at revnerne skyldtes, at rørene til gulvvarme var utætte på overtagelsestidspunktet, og da køber ikke ved tilstandsrapportens angivelse af skrukke fliser i badeværelset med risiko for vandudtrængen var blevet oplyst om forholdets rette karakter. Som følge af angivelsen i tilstandsrapporten skulle ejerskifteforsikringen under alle omstændigheder ikke dække udgiften til nye fliser

Hus fra 1919 med tilbygning fra 1977 indeholdende et badeværelse. I tilstandsrapporten var med karakteren K3 angivet, at der var hultlydende gulvbelægning i badeværelset, og at der var tale om skrukke fliser med risiko for udtrængen af vand. Efter overtagelsen bestilte køber en murermester til at udbedre

badeværelset. Murermesteren konstaterede, at der var revner i badeværelsets underliggende betongulv, muligvis hidrørende fra nogle utætte rør til gulvvarme, og at de løse klinker og utætte fuger i badeværelset ikke var årsag til revnedannelserne. Murermesteren afgav en erklæring herom. Køber ønskede herefter, at ejerskifteforsikringen skulle dække revnerne i betonen, men ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at det ifølge forsikringsselskabets taksator ved utæthederne i badeværelset, der havde forårsaget revnerne i betonen. Forsikringsselskabet karakteriserede erklæringen fra købers murermester som et »subjektivt partsindlæg«.

Ankenævnet udtalte, at køber under alle omstændigheder som følge af den refererede angivelse i tilstandsrapporten ikke havde krav på at få dækket udgiften til nye fliser i badeværelset. Efter ankenævnets vurdering var det mest sandsynligt, at de omtalte rør i betonen under gulvet var utætte på overtagelsesdagen, ligesom køber efter oplysningerne i tilstandsrapporten ikke havde grund til at antage, at en skade allerede var sket. Køber var herefter ikke i tilstandsrapporten blevet oplyst om forholdets reelle karakter, hvor ejerskifteforsikringen skulle dække rørreparationen og opretningen af betongulvet. Ankenævnet bemærkede, at en håndværkerudtalelse ikke kan anses for et mere subjektivt partsindlæg end en taksatorrapport fra forsikringsselskabets taksator.

Kommentar:

Den bygningsagkyndige havde ikke ved huseftersynet havde kunnet konstatere revnerne i betongulvet under badeværelset, og afgørende for, om ejerskifteforsikringen skulle dække revnerne, var herefter, hvad deres årsag var. Hvis årsagen var utætheder på grund af de skrukke fliser, der var nævnt i tilstandsrapporten, var køber i hvert fald som udgangspunkt blevet advaret tilstrækkeligt ved tilstandsrapporten. Hvis årsagen var, at rørene til gulvvarme var utætte, var køber ikke blevet advaret tilstrækkeligt.

Det var imidlertid reelt uoplyst, hvad årsagen var, og påstand stod mod påstand herom. Ankenævnet kunne derfor have afvist at behandle sagen med henvisning til, at dens afgørelse forudsatte en bevisførelse, der ikke kan finde sted for ankenævnet. Ankenævnet valgte imidlertid at anse det for mest sandsynligt, at årsagen var, at rørene til gulvvarme var utætte.

Ankenævnets valg af at afgøre sagen således skyldes vel en samlet helhedsvurdering. Selvom årsagen til revnerne havde været de skrukke fliser, var det måske lidt tvivlsomt, om forsikringsdækningen skulle have været afskåret, i hvert fald fuldt ud.

AF 74229

Afsagt 16. februar 2009

Som følge af, at nogle sætninger var nævnt i tilstandsrapporten med karakteren UN, skulle ejerskifteforsikringen ikke dække, at der var yderligere sætninger. Her ved henvist til, at køber ville være blevet bekendt med sætningernes omfang, hvis køber havde ladet huset undersøge før købet. Det var endvidere ikke dokumenteret,

at et angreb af skimmelsvamp havde et sådant omfang og en sådan intensitet, at det i sig selv var en dækningsberettigende skade

Hus fra 1960 med tilbygninger fra 1969 og 1981. I tilstandsrapporten var med karakteren UN angivet sætninger i gulvkonstruktionen i et værelse og en gang ved værelset. I rubrikken for sælgers oplysninger til tilstandsrapporten var angivet, at der havde været sætningsskader, som var udbedret. Oplysningen angik tilsyneladende den del af huset, hvor den bygningsagkyndige havde konstateret sætninger. Ret kort efter overtagelsen konstaterede køber, at der var sætninger i hele huset bortset fra i tilbygningen fra 1981. Ejerskifteforsikringen afviste dækning og afviste også at dække et angreb af skimmelsvamp i et hushjørne ved køkkenet. Dette angreb skyldtes efter det foreliggende opstigende grundfugt.

Ankenævnet henviste til den refererede angivelse i tilstandsrapporten og tilsluttede sig en udtalelse fra forsikringsselskabet om, at køber ville være blevet bekendt med sætningernes omfang, hvis hun havde ladet huset undersøge før købet. Det var uden betydning, at der var visse (af køber påberåbte) fejl i tilstandsrapportens litrering af de enkelte bygningsdele. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke betale for sætningsskaderne. Ankenævnet fandt det endvidere på det foreliggende grundlag ikke dokumenteret, at der var tale om et angreb af skimmelsvamp af et sådant omfang og en sådan intensitet, at angrebet i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade. Ejerskifteforsikringen skulle herefter heller ikke dække angrebet af skimmelsvamp.

Kommentar:

1) Vedrørende sætningerne viser afgørelsen følgende: Hvis et forhold ved ejendommen har fået karakteren UN i tilstandsrapporten, får køberen risikoen for forholdet ved at købe ejendommen, uden at køber har ladet forholdet undersøge nærmere. Dette er utvivlsomt rimeligt nok, men det er måske et spørgsmål, om alle købere forstår dette.

Karakteren UN betyder i praksis, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække.

2) Vedrørende skimmelsvampen: Et eksempel på, at mindre angreb af skimmelsvamp ikke skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

AF 74290

Afsagt 2. marts 2009

Som følge af angivelserne i tilstandsrapporten og i et »Kvalitetsmærke«, der indgik som tillæg til tilstandsrapporten, skulle erstatningen for et ca. 50-årigt eternittag, der skulle udskiftes, skønsmæssigt kun aldersreduceres med 50 %

Hus fra 1956 med eternittag købt 2004. Ejerskifteforsikringen indeholdt en klausul om, at hvis det skaderamte på grund af slid og ælde var forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, skulle erstatningen fastsættes i forhold til forringelsen, ligesom det var angivet, at SKAFOR's levetidstabeller kunne anvendes ved skadeopgørelsen. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 angivet, at tagpladerne var begroet med alger og mos, og at der var revnedannelser i tagpladernes overflade. Tagbelægningen var efter det foreliggende omtalt med

betegnelsen »god« i et »Kvalitetsmærke«, der indgik som en del af tilstandsrapporten. Nogle år efter overtagelsen anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at taget var utæt og skulle skiftes. Det fremgår ikke, hvornår tagpladerne var oplagt, og om de havde udstået deres forventede levetid, men det synes at fremgå, at tagpladernes dårlige stand eventuelt skyldtes manglende vedligeholdelse i form af afrensning. Ejerskifteforsikringen afslog dækning. Efter at køber havde protesteret herimod, erkendte ejerskifteforsikringen at dække, men ville reducere erstatningen med 80 %. Senere tilkendegav forsikringsselskabet at ville reducere erstatningen med 73 % og senere endnu med 67 %. Køber klagede til ankenævnet og gjorde gældende, at der ikke skulle ske fradrag i erstatningen.

Ankenævnet fandt det godtgjort, at taget var værdiforringet med mere end 30 %. Henset til bemærkningerne i tilstandsrapporten og Kvalitetsmærket fandt ankenævnet dog, at køber ikke havde grund til, at forvente, at tagpladerne var så nedslidte, at han måtte tåle en afskrivning på 67 %, hvorfor afskrivningen skønsmæssigt skulle fastsættes til 50 %.

Kommentar:

Er et eksempel på, at angivelserne i et tillæg til tilstandsrapporter, her med betegnelsen »Kvalitetsmærke«, har betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt under forudsætning af, at tillægget er indgået i grundlaget for ejerskifteforsikringen. Dette vil være tilfældet, hvis tillægget er udstedt som led i et samarbejde mellem ejendomsmægleren, den bygnings-sagkyndige og forsikringsselskabet.

Se om tillæg til tilstandsrapporter Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 12 og kapitel 10, afsnit 5.

AF 74342

Afsagt 2. marts 2009

Tagudskiftning som følge af mårangreb. Ejerskifteforsikring med nyværdierstatning for forringelser til 30 %. Forsikringsselskabet kunne ikke foretage aldersnedskrivning vedrørende tagpladerne, allerede fordi den samlede værdiforringelse af de bygningsdele, der skulle udskiftes, udgjorde mindre end 30 %. Henvist til UfR 2006 s. 544/2 H

Sommerhus fra 1971 solgt i 2007. Tagbelægningen var af asbestholdige tagplader af bølgeeternit. Ejerskifteforsikringen indeholdt en klausul om, at erstatning skulle beregnes som nyværdierstatning, men således at erstatningen kunne fastsættes under hensyn til værdiforringelsen, hvis det skaderamte på grund af slid og ælde var forringet med mere end 30 %. Straks efter overtagelsen konstaterede køber, at isoleringen under tagpladerne var ødelagt af mårangreb. Udbedringen skulle bestå i fjernelse af tagbelægningen og oplægning af ny isolering og nye tagplader m.m. Ejerskifteforsikringen anerkendte dækning, men foretog et fradrag på 40 % i udgiften til nye tagplader som følge af de eksisterende tagpladers alder.

Ankenævnet henviste til en foreliggende opgørelse over, hvilke elementer tagudskiftningen omfattede, og udtalte, at værdiforringelsen i den foreliggende situation udgjorde mindre end 30 %, hvorfor ejerskifteforsikringen allerede som følge heraf ikke var berettiget til at foretage afskrivning som sket. Ankenævnet henviste herved til UfR 2006 s. 544/2, som køber også havde påberåbt sig. (Efter denne dom skal et forsikringsvilkår om nyværdierstatning for forringelser op til en vis procentdel i husforsikringer forstås således, at værdiforringelsen skal beregnes på grundlag af den samlede værdi af de bygningsdele, der er beskadiget ved forsikringsbegivenheden).

Kommentar:

Den i kendelsen omtalte UfR 2006 s. 544/2 H angik en husforsikring, der var tegnet med sædvanlig klausul om nyværdierstatning for skader på bygningsdele forringet med op til 30 %, altså nyværdierstatning svarende til ejerskifteforsikringernes minimumsdækning i henhold til BKDF (6. led i punkt 4 i bilaget til BKDF). Dommen indeholder følgende tilkendegivelse fra Højesteret: Vurderingen af, om der er sket forringelse med mere end 30 %, skal foretages for alle beskadigede bygningsdele under ét. Forringelse af en bygningsdel med mere end 30 % kan herefter blive opvejet af forringelse af en anden bygningsdel med mindre 30 %.

Den omtalte tilkendegivelse fra Højesteret var en nydannelse i forhold til tidligere opfattelse i forsikringsretlig teori og praksis. I afgørelsen her har ankenævnet slået fast, at Højesterets tilkendegivelse (naturligvis) også skal anvendes på ejerskifteforsikringer.

Dommen er uden betydning for forbedringsfradrag efter BKDF2, hvorefter forbedringsfradrag gennemføres på grundlag af nogle bindende afskrivningstabeller uden anvendelse af en 30 % regel.

AF 74637

Afsagt 14. april 2009

Angivelserne i tilstandsrapporten og i en »SundhedsAttest« havde ikke givet køber de fornødne oplysninger, hvorfor ejerskifteforsikringen skulle dække pudsskader på gavl af et hus fra 1895

Hus fra 1895 med pudsede ydermure. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at der var svind-/bevægelsesrevner i pudsede overflader. I en »SundhedsAttest«, der indgik som et led i tilstandsrapporten, var angivet, at facaderne var behandlet inden for de sidste 5 år, ligesom restlevetiden for facader/ydervægge var angivet til over 20 år. Ca. to år efter overtagelsen konstaterede køber, at pudset faldt af en gavl. Årsagen var efter det foreliggende, at pudningen var udført forkert. Ejerskifteforsikringen afviste dækning og afviste desuden i sin egenskab af retshjælpsforsikrer at dække udgiften til anlæggelse af retssag mod sælger.

Ankenævnet fandt, at en helhedsvurdering af oplysningerne i tilstandsrapporten og »SundhedsAttesten« ikke havde givet køber de fornødne oplysninger

om gavlens tilstand. Pudsskaderne på gavlen var derfor en dækningsberettigende skade. Ankenævnet kunne derimod ikke på det foreliggende grundlag kritisere, at forsikringsselskabet havde afvist at yde retshjælpsdækning til en retssag mod sælger med henvisning til, at en sådan sag ikke fandtes rimelig at føre.

Kommentar:

Et eksempel på, at tillæg til tilstandsrapporten kan have betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt. Se om dette emne Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 12.

AF 74638

Afsagt 14. april 2009

Ejerskifteforsikringen skulle dække rust på beslagene på de udvendige vinduer og døre, da forholdet var en skade som følge af, at der var tale om et helt nyt hus. Sælger var professionel bygherre

Angår et sommerhus, som køber købte af et byggefirma som nyopført. Et år efter overtagelsen anmeldte køber over for sælger, at der var rust på de udvendige beslag på døre og vinduer. Sælger påførte herefter beslagene rustbeskyttelse og malede dem. Ca. et år senere kom rusten igen, og køber henvendte sig efter det foreliggende på ny til sælger, men nu uden resultat. Køber anmeldte derefter forholdet over for ejerskifteforsikringen, der imidlertid afviste dækning med henvisning til, at der kun var tale om kosmetiske skader m.m.

Ankenævnet fandt, at som følge af, at der var tale om et helt nyt hus, udgjorde forholdet en skade, hvorfor ejerskifteforsikringen skulle dække en grundig rustbeskyttelse og efterfølgende maling af beslagene eller om nødvendigt udskiftning af beslagene.

Kommentar:

Belyser begrebet kosmetiske skader, der ikke skal dækkes af ejerskifteforsikringen (2. led i punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra b, i bilag 1 til BKDF2), hvorefter ejerskifteforsikringen bl.a. ikke skal dække æstetiske forhold).

Her fastslog ankenævnet, at nogle kosmetiske forhold alligevel skulle dækkes, fordi der var tale om et helt nyt hus. Afgørelsen er parallel med, at professionelle bygherrer efter retspraksis har mangelshæftelse som sælgere selv for den mindste defekt. Et nyt hus skal simpelthen være totalt i orden.

I et sådant tilfælde må ejerskifteforsikringen i øvrigt have regres mod den professionelle bygherre, jf. erstatningsansvarslovens § 19, stk. 2, nr. 2.

AF 74639

Afsagt 14. april 2009

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække angreb af skimmelsvamp i et gammelt hus, allerede fordi det ikke var sandsynliggjort, at angrebet havde et sådant omfang, at det i sig selv var en skade

Hus fra 1900. I tilstandsrapporten var med karakteren K3 angivet, at en aftrækskanal var uisoleret i tagrummet, og at der dryppede kondensvand ud af en rørsamling, således at der var risiko for opfugtning af bjælkelag og loft. Desuden var med karakteren K3 angivet, at der var målt forhøjet fugt i taglæggerne i husets ene side, og at læggerne bar tydelige skjolder efter fugtpåvirkning. Kort efter overtagelsen anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at der var skimmelsvamp i tagrummet. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet fandt det ikke sandsynliggjort, at angrebet af skimmelsvamp havde et sådant omfang, at det i sig selv udgjorde en skade. Allerede af denne grund skulle ejerskifteforsikringen ikke dække.

Kommentar:

Et blandt mange eksempler på, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække mindre, forventelige angreb af skimmelsvamp.

AF 74773

Afsagt 24. august 2009

Udtjent karnap af jernbeton i gammelt hus skulle dækkes af ejerskifteforsikringen, da karnappens tilstand var klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten, dog med fradrag af de reparationer, som køber kunne forvente efter angivelserne i tilstandsrapporten

Hus fra 1914 købt 2007. Huset havde en karnap, hvis loft udgjorde en altan i husets overetage. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 angivet revner og hul eller afskallende puds på karnappen, og det var angivet, at karnappen burde eftergås inden for få år. Desuden var med karakteren K1 angivet indvendige revner i en vægbeklædning i karnappen. Endvidere var med karakteren K3 angivet begyndende slip/revnedannelser langs kanten på altanen. Det var angivet, at der ikke var målt fugt ved loftet under altanen, men at altanen burde eftergås inden for en kortere tidsperiode. Efter overtagelsen fjernede køber den indvendige vægbeklædning i karnappen og konstaterede væsentlige skader i karnappen under vægbeklædningen. Det fremgår, at karnappen var udført af jernbeton og havde udstået sin levetid, og at den tilsyneladende var udført i overensstemmelse med byggeskikken på tidspunktet for husets opførelse. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet henviste til, at tilstandsrapporten alene havde oplyst om revnedannelser i karnappens indervægge og hul eller afskallende puds på ydervæggene, og at forholdene havde fået karakteren K1. Denne beskrivelse af karnappens tilstand var klart ufyldestgørende, hvorfor karnappens tilstand var en dækningsberettigende skade. I erstatningen skulle dog fradrages de udgifter til

pudsreparationer, som køber kunne forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Kommentar:

Umiddelbart forekommer afgørelsen velvillig over for køber, da køber i tilstandsrapporten havde fået en hel del advarsler om karnappens tilstand – og da ejerskifteforsikringen ikke skal dække udtjente bygningsdele i det hele taget.

AF 74809

Afsagt 29. juni 2009

Et angreb af skimmelsvamp i hus fra 1900 var ikke en skade, da skimmelsvampen skyldtes en forsatsvæg med isolering, der var udført i overensstemmelse med en gængs byggemetode på udførelsestidspunktet i 1992

Hus fra 1900. På et tidspunkt konstaterede køber skimmelsvamp på en gavlvæg på 1. sal og i et skab ved gavlvæggen. Skimmelsvampen skyldtes tilsyneladende konstruktionen af en forsatsvæg, der var opsat ved gavlvæggen omkring 1992 (træskelet med isolering af 25 mm flamingoplader). Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet udtalte, at den anvendte byggemetode, der var gængs på tidspunktet for forsatsvæggens udførelse i 1992, var årsagen til skimmelsvampen, og at forholdet derfor ikke kunne karakteriseres som en skade. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække.

Kommentar:

Ankenævnets begrundelse for afgørelsen virker lige vel kortfattet, men afgørelsen ses at være udslag af følgende:

1) Nye bygningsdele, der er tilført huset ved en ombygning, skal bedømmes efter ombygningens tidspunkt, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.1. Forsatsvæggen var opsat i overensstemmelse med byggeskikken på opsætningens tidspunkt, og det var derfor ikke dækningsberettigende, at forsatsvæggen fremkaldte skimmelsvamp.

2) Angrebet af skimmelsvamp var endvidere ikke dækningsberettigende i sig selv, da ejerskifteforsikringen efter ankenævnets praksis ikke skal dække mindre angreb af skimmelsvamp.

AF 74823

Afsagt 8. juni 2009

Forskellige forhold ved et gammelt primitivt sommerhus, herunder delvis manglende sokkel, skulle ikke dækkes af ejerskifteforsikringen

Primitivt bygget sommerhus fra ca. 1955 på ca. 50 m². Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 angivet, at der var defekt sokkelpuds ved en overdækning, og at pudsen ikke var ført ind under beklædningen. Desu-

den var med karakteren K2 angivet, at tagpladerne havde begyndende delaminering (nedslidning), og at flere tagplader var defekte, og at enkelte skruer var løse, ligesom det med karakteren K2 var angivet, at der var lavt fald på taget, og at der kunne trænge fygesne ind. Køber anmeldte over for ejerskifteforsikringen, at taget var utæt, og at der manglede sokkel i en del af huset (efter det foreliggende en tidligere terrasse). Køber ønskede også dækket, at et vindue var defekt, og at der under tagbeklædningen var opsat en del af taget fra en bus (hvilket efter det foreliggende kunne ses inde fra huset).

Ankenævnet henviste til, at der var tale om et hus fra 1955, hvor det måtte formodes, at en terrasse var inddraget i beboelsen. Ankenævnet fandt det herefter betænkeligt at fastslå, at det forhold, at der ikke var støbt under den tidligere terrasse, udgjorde en dækningsberettigende skade. Ankenævnet henviste herved til, at det manglende fundament efter det oplyste ikke havde resulteret i skader. Ankenævnet henviste videre til, at skaden på vinduet måtte antages at skyldes manglende vedligeholdelse. Det var heller ikke en dækningsberettigende skade, at undertaget bestod af en metalbue fra en bus. Herefter, og da forskellige forhold, som køber havde anført, ikke kunne føre til andet resultat, skulle ejerskifteforsikringen ikke dække.

Kommentar:

Ankenævnets afgørelse kan måske umiddelbart forekomme lidt overraskende i hvert fald med hensyn til den manglende sokkel. Sagen giver imidlertid indtryk af, at der var tale om et hus, der var så primitivt, at køber måtte vente sig næsten hvad som helst. Hvis dette er en rigtig tolkning af ankenævnets afgørelse, kunne man imidlertid stille sig spørgsmålet, om der i det hele taget burde være udstedt ejerskifteforsikring, og hvad køber egentlig fik for forsikringspræmien – hvilket køber også påpegede.

AF 75119

Afsagt 7. september 2009

Et dækningsforbehold i forsikringsvilkårene for en ejerskifteforsikring skal angå bestemte bygningsdele, skal have udgangspunkt i tilstandsrapporten og må ikke være af generel karakter. Et forbehold i ejerskifteforsikringen for et hus fra 1920'erne om rådskader i forbindelse med pudsede træydervægge skulle derfor forstås som kun gældende for den del af huset, der i tilstandsrapporten var angivet med pudsede træydervægge, og ikke for den øvrige del af huset, selvom denne del også var udført med pudsede træydervægge. Ejerskifteforsikringen skulle derfor dække rådskader i den bærende trækonstruktion i den sidstnævnte del af huset

Hus fra 1926 med en tilbygning fra 1929. I tilstandsrapporten var med bl.a. karaktererne UN og K3 angivet en længere række forskellige forhold, herunder revner i ydervæggene. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring var angivet, at yder- og indervægge var massivt murværk, dog således at tilbygningen skønnedes at være et pudset træhus. I vilkårene for ejerskifteforsikringen var taget forbehold (kort gengivet) om, at forsikringen ikke dæk-

kede skade på eller fra bygningens pudsede træydervægge som følge af vandindtrængen. Kort efter overtagelsen konstaterede køber, at hele huset var et pudset træhus, og at der var rådskader i den bærende trækonstruktion i ydervæggene. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til det nævnte forbehold i forsikringsvilkårene.

Ankenævnet henviste til § 1, nr. 1) i BKDF, hvorefter der på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten kan tages forbehold for bestemte bygningsdele, og til, at det i forarbejderne er forudsat, at forbeholdet ikke er af generel karakter og har udgangspunkt i tilstandsrapporten. Det omtalte forbehold i forsikringsvilkårene kunne herefter kun gælde for tilbygningen, da kun denne del af huset ifølge tilstandsrapporten skønnedes at være et pudset træhus. Med hensyn til den øvrige del af huset udgjorde rådskaderne en skade, da køber efter tilstandsrapportens angivelser kunne gå ud fra, at revnerne i denne del af bygningen kunne udbedres ved reparation eller udskiftning af den pudsede overflade. Ejerskifteforsikringen skulle herefter dække købers merudgifter ved udskiftning af den rådskadede trækonstruktion i hovedbygningen. Herved henvist til ankenævnets afgørelse i den noget lignende sag AF 68784.

Kommentar:

Som det ses, indeholder kendelsen en principiel tilkendegivelse om betingelserne for, at der kan tages forbehold i forsikringsvilkårene for en ejerskifteforsikring. Se i øvrigt om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8.

AF 75237

Afsagt 6. juli 2009

Hus fra 1964. Tilstandsrapporten angav forskellige defekter ved en gavl. Køber havde imidlertid ikke grund til at forvente, at det var nødvendigt at ommure gavlen, hvorfor ejerskifteforsikringen skulle dække ommuringen, dog med afskrivning på 50 %

Hus fra 1964. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at der var mindre overfladeskader ved flere mursten, og med karakteren K2 angivet, at der var defekte overliggerere på en gavl. Ca. 4 år efter overtagelsen konstaterede køber, at mange mursten i den omtalte gavl var defekte, og at gavlen skulle ommures. Årsagen var en uhensigtsmæssig overfladebehandling. Efter det foreliggende havde angivelserne i tilstandsrapporten været dækkende, idet skaderne i murstenene havde udviklet sig siden huseftersynet. Ejerskifteforsikringen afviste dækning. I forbindelse med ommuringen skulle to defekte overliggerere udskiftes.

Ankenævnet udtalte, at køber ikke efter angivelserne i tilstandsrapporten havde grund til at forvente, at hele gavlen skulle ommures. Ejerskifteforsikringen skulle derfor anerkende ommuringen af gavlen som dækningsberettigende, dog med afskrivning på 50 % samt fradrag af materialepris for de to overliggerere. Det fremgår ikke, hvad afskrivningen på 50 % byggede på.

Kommentar:

Reduktionen med 50 % af dækningspligten må være udtryk for det, som jeg kalder »udligningsfradrag« med henblik på, at forsikringsdækningen kun skulle bringe ejendommen op på det niveau, som køber med rimelighed kunne forvente, at den havde. Se om sådanne fradrag Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 2.

AF 75280

Afsagt 6. juli 2009

Manglende vådrumsmembran badeværelse uden for brusenichen er ikke i sig selv en dækningsberettigende skade i henhold til ejerskifteforsikringens grunddækning, og ejerskifteforsikringen skulle derfor ikke dække manglende vådrumsmembraner, idet det ikke var sandsynliggjort, at forholdet havde medført skade eller nærliggende risiko for skade. Bl.a. henvist til, at ejerskifteforsikringen ikke var tegnet med dækning mod ulovlige bygningsindretninger

Hus fra 2001 købt 2005. I 2008 konstaterede køber fugtudtrængen fra to brusenicher. Årsagen var, at der manglede vådrumsmembraner. Ejerskifteforsikringen anerkendte at etablere vådrumsmembraner i brusenicherne, men afviste at etablere vådrumsmembraner i de pågældende badeværelses gulvbelægning uden for brusenicherne, hvilket køber klagede til ankenævnet over.

Ankenævnet udtalte, at manglende vådrumsmembran ikke i sig selv er en dækningsberettigende skade i henhold til grundforsikringen. Da det endvidere ikke var sandsynliggjort, at der var sket skade eller var nærliggende risiko for skade på badeværelsesgulvene uden for brusenicherne, skulle ejerskifteforsikringen ikke dække etablering af vådrumsmembran i disse gulve. Også henvist til, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre sit krav, og til, at en såkaldt ekstrasikring, som ejerskifteforsikringen var tegnet med, ikke dækkede ulovlige bygningsindretninger.

Kommentar:

At der mangler vådrumsmembran i et badeværelse uden for brusenichen i et nyt hus, er altså ikke sig selv en dækningsberettigende skade i henhold til ejerskifteforsikringens minimumsdækning.

AF 75286

Afsagt 7. september 2009

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække manglende overliggerer i et hus fra 1904, da man ikke anvendte overliggerer på opførelsestidspunktet. Ejerskifteforsikringen skulle heller ikke dække, at der var revner i murværk og puds bag en udvendig træbeklædning, da det ikke kunne forventes, at træbeklædningen var opsat på lydefri ydervægge

Hus fra 1904 købt 2007. I tilstandsrapporten var med karaktererne K1 og K2 nævnt forskellige utætheder ol. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring var angivet, at ydervæggene bestod af nyere træbeklædning

formentlig på murværk. Efter at køber var gået i gang med at isætte nye vinduer, anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at der manglede overliggerer ved nogle vinduer og døre. Ejerskifteforsikringen afviste dækning. Sagen for ankenævnet angik tilsyneladende også, at murværket bag træbeklædningen var i dårlig stand.

Ankenævnet henviste til, at køber havde måttet forvente, at der var revner i murværk og puds under træbeklædningen, idet der ikke var grund til at gå ud fra, at en sådan træbeklædning var opsat på lydefri ydervægge. Det var endvidere ikke en skade, at der ikke var overliggerer over døre og vinduer, da man ikke anvendte overliggerer på husets opførelsestidspunkt.

Kommentar:

Et eksempel på, at køber må forvente forskellige defekter ved et gammelt hus.

AF 75402

Afsagt 21. september 2009

Udvidet ejerskifteforsikring med dækning mod ulovlige elinstallationer. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at der var flere ulovlige elinstallationer end nogle, som sælger havde oplyst om til tilstandsrapporten, da tilstandsrapporten med karakteren UN havde anbefalet undersøgelse ved en elinstallatør, og da denne anbefaling måtte antages at angå hele ejendommen

Hus fra 1956. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige el- og vvs-installationer med en sædvanlig klausul om, at forsikringen ikke dækkede forhold, der var beskrevet i tilstandsrapporten, medmindre forholdet var beskrevet klart forkert. I tilstandsrapportens rubrik for sælgers oplysninger var angivet, at elinstallationer til værksted, springvand og carport var udført af sælger. I tilstandsrapporten blev endvidere med karakteren UN tilrådet, at ejendommen blev gennemgået af en elinstallatør, da sælger selv havde udført dele af elinstallationen. Ca. et år efter overtagelsen konstaterede køber, at der var ulovligheder i elinstallationen over hele huset. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet udtalte, at tilstandsrapportens opfordring til at lade ejendommen gennemgå af en elinstallatør måtte antages at angå ejendommens elinstallationer i deres helhed. Ankenævnet udtalte videre: En køber har i en sådan situation valget mellem at afstå fra at købe ejendommen eller betinge handlen af en undersøgelse ved en elinstallatør. Når køberen som her har valgt at købe ejendommen uden en sådan undersøgelse, har køber fået en tilstrækkelig advarsel om, at der kan være yderligere ulovlige elinstallationer end dem, som sælger har oplyst om i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække.

Kommentar:

Se kommentaren til AF 70551.

AF 75538

Afsagt 19. oktober 2009

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække etablering af nyt gulv i badeværelse fra 1998 i gammelt hus, blot fordi køber som følge af gulvets uhensigtsmæssige opbygning skulle vedligeholde fugerne mellem gulvfliserne regelmæssigt

Hus fra 1934 med et badeværelse etableret i 1998. I tilstandsrapporten var med karakteren K3 angivet, at der i det omtalte badeværelse var revnede flise-fuger, og at enkelte gulvfliser havde manglende vedhæftning. Senere konstaterede køber, at gulvkonstruktionen i badeværelset var udført uhensigtsmæssigt, idet gulvfliserne var lagt på et betonlag oven på en bræddebeklædning. Denne fremgangsmåde, der ikke syntes usædvanlig på tidspunktet for etableringen af badeværelset, medførte efter sagens oplysninger bevægelser i gulvkonstruktionen med den konsekvens, at fugerne mellem fliserne jævnlige skulle vedligeholdes. Der var efter det foreliggende ikke utætheder i badeværelset. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet henviste til, at gulvfliserne ikke var revnet i de ca. 10 år, der var gået efter badeværelsets etablering. Ankenævnet fandt herefter ikke at kunne pålægge ejerskifteforsikringen at ophugge alle fliserne og etablere forstærkning af underlaget, blot fordi køber som følge af den uhensigtsmæssige opbygning måtte vedligeholde fugerne regelmæssigt.

Kommentar:

Kan vel bedst forklares med, at der efter ankenævnets opfattelse var tale om en slags bagatel.

AF 75615

Afsagt 2. november 2009

Et udbedringsarbejde, der var blevet dækket af ejerskifteforsikringen, var, hvad ejerskifteforsikringen havde pligt til at betale for, og eventuelle mangler ved arbejdet var ejerskifteforsikringen uvedkommende, idet det var køber, der var bygherre for arbejdet, hvorfor køber måtte rette eventuelle mangelskrav mod den udførende entreprenør

Hus fra 1901 med tag af glaserede tagsten. Efter overtagelsen konstaterede køber vandgennemgang gennem taget. Årsagen var efter det foreliggende forskellige forhold, herunder at taget manglede understrygning. Ejerskifteforsikringen anerkendte at dække tætning af taget ved understrygning samt overstrygning på dele af taget, der ikke var tilgængelige indefra, m.m. Ejerskifteforsikringen anmodede køber om at indhente et tilbud fra en murermester herom, og køber indhentede her et sådant tilbud. I tilbuddet var angivet, at murermesteren ikke gav garanti på overstrygningen. Forsikringsselskabet accepterede tilbuddet, og arbejdet i henhold til tilbuddet blev udført og betalt af forsikringsselskabet. Køber var imidlertid utilfreds med, at overstrygningen havde gjort de pågældende tagsten matte. Køber anmeldte dette over for ejerskifteforsikringen, der afviste dækning.

Ankenævnet henviste til, at kosmetiske forhold ikke er omfattet af forsikringsdækningen, og til, at det var køber, der var bygherre i forhold til murermesteren, således at køber måtte rette sine eventuelle mangelskrav mod murermesteren. At murermesteren ikke havde givet garanti på arbejdet, indebar ikke, at han var uden ansvar for mangler ved arbejdet. Ankenævnet fandt endvidere, at den af ejerskifteforsikringen accepterede udbedringsmetode var, hvad forsikringen havde pligt til at betale for. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække.

Kommentar:

Denne afgørelse er et udslag af følgende: I den normale situation anses køber som bygherre for et udbedringsarbejde, der dækkes af ejerskifteforsikringen. Konsekvensen er, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække eventuelle mangler ved udbedringen, idet sådanne mangler anses for en sag mellem køber og den eller de håndværker(e), der har udført arbejdet.

Se om emnet nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 3.2.

AF 75794

Afsagt 30. november 2009

Ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning skulle dække, at en udestue ikke var udført i overensstemmelse med bygningsreglements krav til beboelsesrum. Herved henvist til, at en oplysning fra sælgers advokat om, at udestuen indgik i beboelsen, ikke var en egentlig garanti, hvorfor køber ikke først skulle rette sit krav mod sælger, og til, at køber efter angivelserne i tilstandsrapporten m.m. havde måttet forvente, at udestuen opfyldte bygningsreglements krav til beboelsesrum. Ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke dække et eventuelt værditab som følge af, at udestuen af andre grunde eventuelt ikke kunne godkendes til beboelse, men skulle alene dække udgiften til ombygning i overensstemmelse med bygningsreglementet

Hus fra 1970, købt 2001. Køber tegnede ejerskifteforsikringen med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretning. I tilstandsrapporten og forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen var en udestue medtaget i beboelsesarealet. På et tidspunkt ville køber udskifte taget på en tilbygning, som udestuen indgik i, og konstaterede herved, at udestuen ikke var godkendt til beboelse, og at den ikke opfyldte bygningsreglementets krav til lofthøjden i beboelsesrum. Ejerskifteforsikringen afslog at dække lovliggørelse med henvisning til følgende: Udestuen var af kommunen godkendt som et udhus, hvilket fremgik af bygningsattesten, og var lovlig som udhus. Der var derfor ikke noget at lovliggøre. Desuden havde sælgers advokat under salgsforhandlingerne oplyst i et brev, at udestuen hørte under beboelsesarealet. Dette var en garanti fra sælger, hvorfor køber under alle omstændigheder først skulle rette kravet mod sælger.

Den tilbygning, som udestuen indgik i, var på et tidspunkt blevet opført af sælger. Efter opførelsen havde sælger anmodet kommunen om at godkende tilbygningen som beboelse. Kommunen havde imidlertid afslået dette med hen-

visning til, at tilbygningen var placeret tættere på skel, end beboelsesbygninger må være.

Ankenævnet udtalte: Den omtalte oplysning i et brev fra sælgers advokat kunne ikke anses som en egentlig garanti, hvorfor køber ikke skulle rette sit krav mod sælger. Efter sagens oplysninger, herunder indholdet af tilstandsrapporten, måtte køber endvidere forvente, at udestuen opfyldte bygningsreglementets krav til beboelsesrum. Lovliggørelse af udestuen var herefter omfattet af ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning. Ejerskifteforsikringen skulle dog kun dække udgiften til ombygning eller reparation i overensstemmelse med bygningsreglementet og skulle ikke dække det eventuelle værditab, der fulgte af, at udestuen ikke var godkendt til beboelse og måske (dvs. af andre grunde) heller ikke fremover ville blive godkendt til beboelse.

Kommentar:

1) Sagen angik et rum, som sælger havde brugt til beboelse, og som ved salget var indgået som en del af beboelsen, selvom det kun var godkendt som udhus. Et sådant rum er ikke en ulovlig bygningsindretning i sig selv, og det er kun brugen som beboelsesrum, der er ulovlig. I kendelsen her har ankenævnet imidlertid fastslået, at en ejerskifteforsikring med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger skal dække udgiften til at få et sådant rum til at opfylde bygningsreglementets krav til beboelsesrum.

2) Ankenævnet fastslog, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække et eventuelt værditab, men alene skulle dække udgiften til opfyldelse af bygningsreglementet.

Denne afgørelse sigtede efter det foreliggende til, at udestuen som følge af sin placering i forhold til skellet muligvis ikke kunne godkendes til beboelse, selvom den blev ombygget til at opfylde bygningsreglementets krav til beboelsesrum. Afgørelsen er ikke begrundet, og realiteten synes nærmest at være, at ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning ikke skulle dække, at bygningen eventuelt var placeret for tæt på skel. Dette forekommer lidt overraskende, da en placering for tæt på skel vel lige så meget er en ulovlighed som en for lav loftshøjde.

3) Ejerskifteforsikringen skal ikke dække forhold, som køber har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands, dvs. først og fremmest sælgers, garanti (5. led i punkt 2 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra e, i bilag 1 til BKDF2).

Om der foreligger garanti, kan ikke være et forsikringsretligt spørgsmål, men må afhænge af de almindelige obligationsretlige regler om, hvad der skal til for at anse en erklæring fra garanti. I sagen her forelå der en erklæring fra sælgers advokat om, at tilbygningen var registreret som beboelse. Erklæringen var afgivet på foranledning af købers advokat. Efter de almindelige obligationsretlige regler om garanti skulle erklæringen formentlig anses som garanti fra sælger for, at tilbygningen var godkendt til beboelse.

Ankenævnet fandt imidlertid, at erklæringen ikke kunne anses som en egentlig garanti. Ankenævnets udtalelse herom er ikke begrundet, så det kan ikke ses, hvad ankenævnet lagde vægt på i sammenhængen.

AF 76252

Afsagt 15. februar 2010

Hus med malede, vandskurede facader. Vandskuringen og malingen faldt af. Nogle bemærkninger i tilstandsrapporten om mindre spændingsrevner i facademurene m.m. havde givet køber grund til at antage, at revnerne kunne repareres og derefter kunne vedligeholdes. Ejerskifteforsikringen skulle derfor dække, at det efter sagens oplysninger var nødvendigt at omgøre facadebehandlingen fuldstændigt

Hus fra 1976 væsentligt ombygget i 2002-2003, solgt 2006. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at der var mindre spændingsrevner i murværket med tegn på partielle reparationer, og at der var begyndende malingsafskalninger især under vinduer. Desuden var med karakteren K2 angivet, at der manglede sålbænke under udvendige vinduer og døre med risiko for opfugtning af det underliggende murværk. Desuden var i tilstandsrapporten angivet, at huset var i almindelig god stand med behov for naturlig/normal vedligeholdelse, og at der ikke var kritiske bemærkninger. I skødet var angivet, at sælger før overtagelsesdagen ville udbedre malingsafskalningerne.

Ved ombygningen i 2002-2003 var alle facader blevet vandskurede og malede, og sælger havde før salget malet facaderne en gang til.

Kort efter overtagelsen konstaterede køber, at det mørtellag, der ved vandskuringen var blevet påført facaderne, var ved at falde af overalt, og køber indhentede i den anledning en erklæring fra en byggetekniker, der er sædvanligt anvendt som skønsmand. Ifølge byggeteknikerens erklæring skyldtes det nedfaldende mørtellag en eller flere forskellige faktorer, bl.a. at mørtellaget kunne være pålagt ukorrekt, eller at murene under mørtellaget var ikke egnede til vandskuring, eller at malingen var påført, før mørtellaget var tørt m.m. Desuden var i erklæringen angivet, at skaderne måtte have været mere eller mindre synlige eller måtte have fremkaldt mistanke i forbindelse med salget. Erklæringen anviste nogle ret omfattende udbedringsforanstaltninger bestående i fjernelse af malingen og mørtellaget og ny vandskuring og maling m.m.

Ejerskifteforsikringen bestred ikke rigtigheden af byggeteknikerens erklæring, men afviste dækning navnlig med henvisning til de refererede angivelser i tilstandsrapporten om revnedannelser og manglende sålbænke.

Ankenævnet udtalte: Køber var ikke blevet bibragt oplysninger, der kunne give anledning til at antage, at revnerne var udtryk andet end for forhold, der kunne repareres og senere løbende vedligeholdes. Efter sagens oplysninger måtte facaderne imidlertid omgøres fuldstændigt. Forholdet ved facademurene udgjort derfor en dækningsberettigende skade.

Kommentar:

Forsikringsselskabet afvisning af at dække og selskabets begrundelse herfor synes umiddelbart vanskelig at forstå. Forsikringsselskabet påberåb-

te sig først og fremmest angivelserne i tilstandsrapporten, men disse angivelser havde klart ikke advaret køber om, at det var nødvendigt med meget omfattende og utvivlsomt særdeles bekostelige udbedringsforanstaltninger.

AF 76395

Afsagt 4. oktober 2010

Sommerhus med gulve af spånplader. Ejerskifteforsikringen skulle dække, at der var for langt mellem strøerne under gulvene, dog kun med 40 % af udgiften til nye spånplader. Bl.a. henvist til, at forholdet var til stede ved overtagelsen. En angivelse i tilstandsrapporten af, at gulvene ikke var vandrette, kunne ikke føre til andet resultat

Sommerhus fra 1984, solgt 2003. Gulvene bestod af spånplader belagt med faste tæpper. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at gulvene ikke var vandrette. I løbet af årene efter overtagelsen konstaterede køber, at gulvene gyngede mere og mere, og at der nogle steder var sket brud mellem sammenføjnningen af spånpladerne. Årsagen var, at spånpladerne var lagt på strøer med for stor indbyrdes afstand i forhold til spånpladernes dimensioner. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til den refererede angivelse i tilstandsrapporten og til, at den anvendte type gulvkonstruktion bliver styrkesvækket med alderen.

Ankenævnet udtalte: Det kunne som ubestridt lægges til grund, at der var for langt mellem strøerne, hvilket medførte, at gulvene blev nedbrudt hurtigere end sædvanligt. Da forholdet havde været til stede på overtagelsestidspunktet, var der tale om en dækningsberettigende skade. Nævnet havde herved tillige lagt vægt på, at gulvet flere steder var knækket ved sammenføjnningen mellem spånpladerne. Ejerskifteforsikringen skulle herefter betale for montering af supplerende strøer samt 40 % af udgiften til nye spånplader. Angivelsen i tilstandsrapporten af, at gulvene ikke var vandrette, kunne ikke føre til andet resultat.

Kommentar:

1) Som begrundelse for ikke at dække henviste forsikringselskabet bl.a. til angivelsen i tilstandsrapporten om, at gulvene ikke var vandrette. Dette forekommer vanskeligt forståeligt, da en sådan angivelse ikke kan være en advarsel til køber om, at der er for stor afstand mellem strøerne.

2) Den store reduktion (60 %) i erstatningen for nye spånplader må være et forbedringsfradrag, der synes at bygge på, at gulvbelægninger efter ankenævnets opfattelse har begrænset levetid. Det forekommer imidlertid usikkert, hvad denne opfattelse hos ankenævnet nærmere går ud på og hvad den bygger på – og om den er rigtig og rimelig. Hvis sagen havde været omfattet af BKDF2, skulle der tilsyneladende ikke have været fastsat noget forbedringsfradrag overhovedet, da gulve af spånplader ikke synes omfattet af afskrivningstabellerne i bilag 2 til BKDF2 (?).

3) Den for store strøafstand havde tilsyneladende ikke manifesteret sig ved overtagelsen. Ankenævnets henvisning til, at skaden var til stede ved overtagelsen, må derfor være udtryk for, at problemernes årsag, altså den for store strøafstand, blev anset for en dækningsberettigende skade i sig selv. Se om skaders årsager og betingelsen om, at en skade skal have været til stede ved overtagelsen, Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7.1.

AF 76500

Afsagt 14. juni 2010

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække nogle skjulte fejl ved et ældre hus, da huset trods fejlene havde fungeret upåklageligt, og da det var uden betydning, at udbedring af en af fejlene var nødvendig for at kunne påbygge en overetage

Typehus fra 1966 i en etage solgt 2000. I tilstandsrapporten var angivet, at terrænet ved huset havde sat sig markant, og at der burde holdes øje med fremtidige terrænsætninger, da bundforholdene i området var vanskelig. Ejerskifteforsikringen havde 10-årig dækning.

En del år efter købet gik køber i gang med en stor ombygning af huset, bestående i påbygning af en overetage og forskellige ændringer i det bestående hus, herunder i ydermurene. I forbindelse med ombygningen konstaterede køber, at der manglede bindere mellem to lag sten i ydermurene, og at der var et hulrum under husets betondæk. Disse forhold var tilsyneladende udtryk for byggetekniske fejl. Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække disse forhold, hvilket ejerskifteforsikringen afslog. Det synes at fremgå, at køber havde revet huset ned og havde opført et nyt hus efter at have opfyldt hulrummet under betondækket.

Ankenævnet henviste til (kort gengivet), at huset havde fungeret upåklageligt på trods af, at der manglede murbindere, og ejerskifteforsikringen skulle derfor ikke dække dette forhold. Huset havde også fungeret upåklageligt trods hulrummet under betondækket, og det var ikke en skade, at det havde været nødvendigt at udfylde hulrummet for at kunne opføre en overetage.

Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække.

Kommentar:

Et eksempel på, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække en oprindelig byggeteknisk fejl ved et ældre hus, når fejlen ikke har givet sig udslag i en skade (eller nærliggende risiko for skade).

Desuden et eksempel på, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække, at et hus ikke er egnet til at modtage en ombygning, som køber ønsker at udføre.

AF 76599

Afsagt 19. april 2010

Ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning skulle dække, at et nyt tag på en gammel ejendom var udført med undertag i strid med bygningsreglementet på udførelsestidspunktet, idet det var sandsynligt, at tagkonstruktionen ved etableringen

af det nye tag var ændret i et sådant omfang, at bygningsreglementet på udførelses-tidspunktet skulle overholdes

Hus fra 1877, solgt 2006. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovligheder. Huset havde fået nyt tag ca. 2002. Nogle år efter overtagelsen blev køber opmærksom på, at undertaget under det nye tag var udført forkert, idet det bestod af en diffusionstæt folie, selvom det skulle have bestået af en diffusionsåben folie som følge af, at taget ikke var ventileret. Forholdet var efter det foreliggende i strid både med anvisningerne fra producenten af tagstenene og med bygningsreglementet på tidspunktet for etableringen af det nye tag.

Ejerskifteforsikringen afslog dækning både efter grunddækningen og ulovlighedsdækningen. Med hensyn til grunddækningen begrundede forsikringsselskabet navnlig afvisningen med, at taget efter selskabets opfattelse af forskellige grunde var tilstrækkeligt ventileret. Med hensyn til ulovlighedsdækningen begrundede selskabet afvisningen med, at der ikke ved tagets etablering havde været pligt til at følge bygningsreglementet.

Ankenævnet fandt, at tagkonstruktionen ved etableringen af det nye tag var ændret i et sådant omfang, at det var sandsynligt, at kravene i bygningsreglementet på etableringstidspunktet skulle opfyldes. Ankenævnet henviste videre til, at kommunen tilsyneladende havde samme opfattelse, idet kommunen havde afslået at give dispensation. Ejerskifteforsikringen skulle herefter dække i henhold til ulovlighedsdækningen.

(Det synes efter kendelsens sagsfremstilling noget uklart, hvad det var, som kommunen havde afslået at give dispensation til).

Kommentar:

Der burde vel næppe være den store tvivl om, at ejerskifteforsikringen skal dække en klar, oplagt og omfattende byggeteknisk fejl ved en ny foranstaltning på et gammelt hus, sådan som der var tale om. Ankenævnet valgte her at pålægge forsikringsselskabet at dække i henhold til en tegnet ulovlighedsdækning, men kunne formentlig lige så godt have pålagt dækningspligten efter grunddækningen. Det kan have været derfor, at ankenævnet ikke stillede de store krav med hensyn til fastlæggelsen af, om undertaget var i strid med bygningsreglementet.

AF 76610

Afsagt 19. april 2010

Tilstandsrapporten angav, at der måtte påregnes ændringer ved en ombygning, der var begyndt af sælger, og køber fik et nedslag i købesummen på et meget stort beløb til færdiggørelse af ombygningen. De oplysninger, der lå heri, var af så generel karakter, at de ikke kunne udstrækkes til at angå en skjult fejl, der bestod i forkert monterede dækjern. Ejerskifteforsikringen skulle derfor dække denne fejl

Hus fra 1981, solgt 2007. Sælger var ved salget i gang med en række forskellige ombygninger af huset, bl.a. som selvbygger. Sælger havde imidlertid ikke få-

et færdiggjort ombygninger, og som følge heraf blev der ved salget givet et nedslag i købesummen på et meget stort beløb. I tilstandsrapporten var angivet, at der manglede en del færdiggørelse, og at ikke alt arbejde var udført af professionelle håndværkere, således at det måtte påregnes, at noget skulle ændres før færdiggørelsen.

Efter overtagelsen gik køber i gang med at færdiggøre sælgers ombygninger og konstaterede herunder, at dækjernene under nogle karnapper var monteret forkert. Efter det foreliggende var der tale om en skjult fejl, som ikke havde kunnet konstateres ved huseftersynet. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at køber ved det store nedslag i købesummen havde fået dækning for det, der skulle gøres ved ejendommen. Forsikringsselskabet henviste tilsyneladende også til de refererede angivelser i tilstandsrapporten.

Ankenævnet fandt, at angivelserne i tilstandsrapporten og i købsaftalen om nedslaget i købesummen var af så generel karakter, at de ikke kunne udstrækkes til at omfatte de forkert monterede dækjern. Ejerskifteforsikringen skulle derfor dække forholdet.

Kommentar:

Begrundelsen for forsikringsselskabets afvisning af at dække var tilsyneladende først og fremmest, at køber som følge af indholdet af sin aftale med sælger måtte vente, at der var problemer af den art, som sagen angik. Denne begrundelse refererer tydeligt til et overordnet princip om følgende: Ejerskifteforsikringen skal ikke dække et forhold, som køber med rimelighed måtte forvente ud fra samtlige de oplysninger, som køber havde ved købet. Se om dette princip Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.4.

Ankenævnet fandt imidlertid, at køber ikke med rimelighed kunne forvente den fejl, der var tale om.

AF 76796

Afsagt 14. juni 2010

Fugt i hus fra 1939 med kælderen renoveret og indrettet til beboelse i 1995-96. Fugten skulle vurderes i forhold til husets opførelsestidspunkt i 1939, da renoveringsarbejdet ikke havde været så omfattende, at det skulle opfylde de byggetekniske krav på byggetidspunktet. Huset adskilte sig herefter ikke fra tilsvarende intakte renoverede bygninger fra 1939, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke skulle dække

Hus fra 1939, solgt 2008. I tilstandsrapporten var med karakteren K0 angivet spor af fugt i en kældervæg. I tilstandsrapportens rubrik for sælgers oplysninger om ejendommen var angivet, at der tidligere havde været reparationer efter fugt i kælderen, men at der var udført nyt dræn i 2007. Det synes at fremgå, at sælger i forbindelse med salget oplyste, at der efter etableringen af drænet ikke havde været fugt i kælderen. I 1995-96 var kælderen blevet indrettet til beboelse, og i forbindelse hermed var kældergulvet blevet sænket. Tilsyneladende kort efter overtagelsen konstaterede køber omfattende fugtproblemer i kælderen. Ejerskifteforsikringen afslog dækning.

Ankenævnet udtalte: At huset var blevet renoveret i 1995-96, bevirkede ikke (som hævdet af køber), at fugten i kælderen skulle vurderes i forhold til dette tidspunkt. Dette ville kræve, at renoveringsarbejdet havde været så omfattende, at bygningsmyndighederne havde krævet, at ændringerne skulle opfylde kravene på byggetidspunktet, hvilket ikke kunne antages at være tilfældet. Fugten i kælderen kunne herefter ikke anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte renoverede bygninger fra 1939, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke skulle dække.

Kommentar:

Afgørelsen er et markant udslag af ankenævnets praksis med hensyn til fejl ved moderniseringer/ombygninger. Denne praksis betyder, at køber ikke uden videre kan regne med, at ejerskifteforsikringen dækker fejl ved en modernisering eller ombygning.

Emnet er kompliceret og ikke nemt tilgængeligt, og en fremstilling om det kan ikke rummes i en kort kommentar som denne. Der henvises nærmere til fremstillingen om emnet i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.

AF 77090

Afsagt 4. oktober 2010

Ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til omgørelse af en håndværksmæssigt ukorrekt vandskuring af facaderne på et få år gammelt hus, uanset at der var tale om et kosmetisk forhold, da forholdet medførte, at huset kom til at fremstå som dårligt vedligeholdt. Ejerskifteforsikringen skulle dog kun dække med 60 % som følge af en angivelse i tilstandsrapporten om kosmetiske skader og sparet vedligeholdelse

Hus fra 2002 købt i 2008. Huset havde vandskurede facader. I tilstandsrapporten var med karakteren K0, at facaderne havde nogle kosmetiske misfarvninger. Kort efter overtagelsen konstaterede køber forskellige mangler ved ejendommen. Køber fik i den anledning foretaget udenretligt syn og skøn, og i skønserklæringen udtaltes, at vandskuringen var udført håndværksmæssigt ukorrekt, og at huset derfor ikke havde et tilfredsstillende udseende. Det var videre angivet, at vandskuringen burde udføres på ny fra bunden. Udgiften hertil blev anslået til 290.000 kr. + moms. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til, at der var tale om kosmetiske forhold.

Ankenævnet udtalte vedrørende vandskuringen (lidt sammentrængt gengivet): Selvom forholdet vedrørende vandskuringen i tilstandsrapporten og skønserklæringen var angivet som overvejende kosmetisk, havde køber efter karakteren K0 i tilstandsrapporten anledning til at antage, at forholdet kunne repareres. Køber skulle endvidere ikke tåle forholdet, da der var tale om et nyt hus med dokumenterede fejl ved udførelsen, og da resultatet var, at facaderne kom til at fremstå som dårligt vedligeholdt. Ejerskifteforsikringen skulle herefter dække, dog kun med 60 % som følge af tilstandsrapportens angivelse om kosmetiske misfarvninger og som følge af sparet vedligeholdelse.

Sagen angår også nogle forhold vedrørende gulve. Disse forhold er ikke omtalt i resuméet.

Kommentar:

1) Sagen minder meget om AF 76252, der også pålagde ejerskifteforsikringen at dække omgørelse af vandskuring. I AF 76252 blev der dog ikke foretaget fradrag i erstatningen i modsætning til i sagen her. Det er umiddelbart vanskeligt at få øje på nogen afgørende grund til denne forskel, da de to sager næsten var identiske.

I begge sager var der indhentet en udenretlig skønserklæring, og i begge sager blev angivelserne i skønserklæringen lagt til grund for ankenævnets afgørelse. Dette illustrerer, at det efter omstændighederne tilsyneladende kan være afgørende for udfaldet af en sag for ankenævnet, om sagen er fuldt oplyst ved syn og skøn. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10.

2) Kosmetiske forhold skal ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. En sag som denne viser vel, at begrebet kosmetiske forhold kun sigter til bagatelagtige, betydningsløse forhold. Se også fremstillingen om emnet i Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 4.

Af 77096

Afsagt 6. september 2010

Den forholdsvise begrænsede levetid for visse asbestfri eternitplader er ikke en dækningsberettigende skade

Hus fra 1960 solgt 2002. Tagbeklædningen bestod af asbestfri eternit-plader, der var opsat en gang i 1990'erne. Tilstandsrapporten indeholdt ikke bemærkninger om taget. I et tillæg til tilstandsrapporten var tagets restlevetid angivet til at være over 20 år. Dette tillæg indgik tilsyneladende ikke i grundlaget for udstedelsen af ejerskifteforsikringen.

Ca. 2009 konstaterede køber, at tagpladerne smuldrede. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet udtalte: At den pågældende type tagbelægning havde en forholdsvis begrænset levetid i forhold til andre typer tagbelægning og tilsvarende ældre asbestholdige eternittage, var ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og ejerskifteforsikringen skulle derfor ikke dække.

Kommentar:

Afgørelsen ses at indeholde en principiel tilkendegivelse om følgende: Den eventuelle forkortede levetid for asbestfri eternitplader fra visse produktioner er ikke en dækningsberettigende skade i forhold til ejerskifteforsikringen.

Denne tilkendegivelse falder godt i tråd med domstolenes håndtering af den omtalte type tagplader i relation til sælgernes mangelshæftelse. Se om dette emne Mangler ved fast ejendom kapitel 4.4.

AF 77189

Afsagt 4. oktober 2010

Hus fra 1945 med tagbeklædning oplagt i 1990'erne. Tilstandsrapporten indeholdt mange bemærkninger om taget. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække påberåbte fejl ved tagets konstruktion, da der ikke forelå en skade eller nærliggende risiko for skade. Ejerskifteforsikringen skulle heller ikke dække i henhold til en tegnet ulovlighedsdækning, da der ved afgørelsen af, om der var tale om en ulovlig bygningsindretning, skulle tages udgangspunkt i bygningslovgivningen ved husets opførelse, og da der ikke var tale om en ulovlig bygningsindretning, selvom det var bygningslovgivningen ved tagets etablering, der skulle følges

Hus fra 1945 solgt 2009. Tagbeklædningen var tilsyneladende pålagt midt i 1990'erne. I tilstandsrapporten var med karaktererne K1, K2 og K3 nævnt en lang række forhold ved taget. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger. Kort efter overtagelsen anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at der var forskellige konstruktionsfejl ved taget, dvs. forkert udført undertag m.m. Det synes at fremgå, at taget ikke var udført ganske i overensstemmelse med de byggetekniske forskrifter på tidspunktet for tagbeklædningens etablering, men at udførelsesmåden dog var nogenlunde sædvanlig på dette tidspunkt (?). Det synes videre at fremgå, at de af køber påberåbte konstruktionsfejl ikke havde medført vandgennemgang gennem taget. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at tagets udførelse ikke var en skade og heller ikke havde medført nærliggende risiko for skade, og at taget ikke var ulovligt efter bygningslovgivningen på tidspunktet for husets opførelse i 1945.

Ankenævnet udtalte (af overskuelighedsgrunde en anelse omformuleret):

Ved afgørelsen af, om tagets udførelse var en ulovlig bygningsindretning, der skulle dækkes af ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning, skulle der tages udgangspunkt i bygningslovgivningen på tidspunktet for husets opførelse i 1945. Selvom det imidlertid var de byggetekniske regler på tidspunktet for tagbeklædningens etablering, der skulle anvende, kunne taget – i hvert fald med en konstruktion som den foreliggende – ikke karakteriseres som ulovligt. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække i henhold til ulovlighedsdækningen.

Da det ikke var godtgjort, at der forelå en skade eller nærliggende risiko for skade, skulle ejerskifteforsikringen heller ikke dække i henhold til grunddækningen.

Kommentar:

1) Vedrørende ulovlighedsdækningen: Ankenævnets begrundelse for, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække, virker ikke helt let forståelig. Spørgsmålet om ejerskifteforsikringens dækningspligt for fejl ved ombygninger eller moderniseringer er imidlertid kompliceret og ikke ganske let tilgængeligt. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.

2) Vedrørende grunddækningen: Afgørelsen kan ses som et eksempel på, at det ikke er en skade i sig selv, at en bygningskonstruktion er udført i strid med de byggetekniske regler på udførelsestidspunktet, se om dette emner Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4.2. I øvrigt har de mange bemærkninger om taget i tilstandsrapporten meget muligt spillet en rolle for afgørelsen, selvom de ikke blev omtalt i begrundelsen.

AF 77199

Afsagt 6. september 2010

Hus fra 1977 med utæt tag som følge af defekt fugning af tagstenene. En ny fugning kunne ikke udføres indefra, og ejerskifteforsikringen tilbød at udføre en ny fugning udefra. Dette var tilstrækkeligt, og ejerskifteforsikringen havde derfor ikke som ønsket af køber pligt til at betale for et nyt tag. Det var uden betydning, at udvendig fugning tilsyneladende ville skæmme huset, da forsikringsvilkårene indeholdt en klausul om, at forsikringen kun erstattede kosmetiske forhold i begrænset omfang

Hus fra 1977 solgt 2008. Tagbeklædningen var betontagsten. Der var ikke undertag, men taget var tætnet ved indvendig fugning. Tilsyneladende kort efter overtagelsen konstaterede køber vandgennemgang gennem taget. Årsagen var, at den indvendige fugning af tagstenen var blevet utæt. Som følge af, at ejendommens overetage var indrettet til beboelse, var det ikke muligt at udbedre fugningen tagstenene indefra. Køber anmeldte forholdet over for ejerskifteforsikringen, der anerkendte dækningspligten, og som tilkendegav at ville betale for en udvendig fugning af tagstenene. Køber klagede endvidere til Ankenævnet for Huseftersyn, der pålagde den bygningsagkyndige at betale erstatning til køber på 15.000 kr. svarende til ejerskifteforsikringens selvrisiko, bl.a. som følge af, at den bygningsagkyndige ikke havde påpeget den utætte fugning i tilstandsrapporten. Ankenævnet for Huseftersyns skønsmand udtalte, at den udvendige fugning af tagstenene, som ejerskifteforsikringen ville dække, ikke ville være køn, og at taget burde udskiftes og forsynes med undertag.

Sagen for ankenævnet angik, om ejerskifteforsikringen skulle betale for etablering af et nyt tag. Ejerskifteforsikringen afviste dette og henviste herved bl.a. til en klausul i forsikringsvilkårene, hvorefter beskadigelse af kosmetisk art m.m. kun ville blive erstattet i begrænset omfang (det kan ikke ses af kendelsen, hvad klausulen nøjagtig gik ud på).

Kommentar:

1) Klausulen i forsikringsvilkårene om, at ejerskifteforsikringen kun i begrænset omfang erstattede kosmetiske forhold, synes ikke at have direkte hjemmel i BKDF, men ankenævnet anså den måske for tilstrækkeligt hjemlet i reglen i BKDF om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker kosmetiske forhold (2. led i punkt 4 i bilaget til BKDF, en tilsvarende regel er indeholdt i punkt 6, litra b, i bilag 1 til BKDF2). Spørgsmålet er svært at vurdere nærmere, da klausulen ikke er gengivet fuldt ud i kendelsen.

2) Den egentlige grund til afgørelsen var formentlig tagets alder. Der var tale om et godt 40 år gammelt tag af betonsten, og taget ville formentlig være tjenligt til udskiftning inden for en overskuelig tid.

AF 77255

Afsagt 20. september 2010

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække omfattende sætninger som følge af fejlfundering af et gammelt hus med flere senere tilbygninger, da de skævheder, som sætningerne havde fremkaldt, var rettet op og derfor ikke længere udgjorde en skade, og da der ikke var nærliggende risiko for fremtidige sætninger af en størrelsesorden, som sammenholdt med de konstaterede sætninger ville udgøre en skade

I sagen indgik adskillige geotekniske erklæringer, der til dels er refereret i kendelsen. Det følgende bygger i nogen grad på kendelsens referat af en geoteknisk erklæring, der var indhentet af køber.

Der var tale om et hus bygget som sommerhus i 1920. Ca. 1969 ændredes huset til at være helårshus. I forbindelse hermed blev huset ombygget, ligesom der blev iført en tilbygning. I byggetilladelsen var angivet, at den eksisterende bygning herefter i alle henseender skulle opfylde kravene i det aktuelle bygningsreglement. I 1977 blev der opført en ny tilbygning.

Jordbunden var tidligere mosebund, og hverken det oprindelige hus eller de to tilbygninger var funderet tilstrækkeligt. Dette synes at have været i strid med de byggetekniske forskrifter på tidspunkterne for udførelsen af tilbygningerne.

Huset blev solgt i 2007. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt forskellige mindre revner ol, men at funderingen syntes OK. I tilstandsrapportens rubrik for sælgers oplysninger var angivet, at der havde været sætnings-skader, som var udbedret, på tilbygningen fra 1975.

Efter overtagelsen gik køber i gang med en ombygning og konstaterede herved, at der var store skjulte revner, og at huset var sunket i den ene side. Det fremgår, at huset løbende havde sat sig som følge af den utilstrækkelige fundering, men at nogle derved opståede store skævheder (tilsyneladende med en niveauforskel på flere cm til følge) m.m. var blevet rettet op, således at sætnings-skaderne ikke havde kunnet iagttages ved huseftersynet. Det synes videre at fremgå videre, at der ville ske fremtidige sætninger i størrelsesordenen op til flere cm, men at disse sætninger ikke ville gøre huset uegnet til beboelse.

Ejerskifteforsikringen afviste at dække funderingsproblemerne med henvisning til, at der ikke var tale om en skade.

Ankenævnet udtalte:

På trods af husets alder var der tale om skævheder, som var så store, at de almindeligvis ville blive anset for en skade. Da skævhederne imidlertid var rettet op, udgjorde de ikke en skade. Ankenævnet fandt endvidere ikke, at der forelå nærliggende risiko for fremtidige sætninger af en sådan størrelsesorden, at de sammenholdt med de allerede konstaterede sætninger ville udgøre en skade. En fordyrelse af købers ombygningsprojekt som følge af skævhederne var ikke en

dækningsberettigende skade. Herefter, og da ejerskifteforsikringen ikke var tegnet med ulovlighedsdækning, skulle ejerskifteforsikringen ikke dække.

Kommentar:

Denne afgørelse synes at være udslag af følgende:

Efter ankenævnets praksis er sætninger på ældre ejendomme tilsyneladende ikke en dækningsberettigende skade i sig selv, således at der kun foreligger en dækningsberettigende skade, hvis sætningerne har fremkaldt gener over et vist niveau. Denne praksis bygger formentlig på en opfattelse om, at sætninger på ældre ejendomme er forventelige, og at man for det meste kan leve med dem, eventuelt efter mindre udbedringsforanstaltninger.

Se i øvrigt om sætninger i relation til ejerskifteforsikringens dækningspligt Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 5.

Ankenævnets begrundelse for, at der ikke forelå nærliggende risiko for skade, forekommer ikke umiddelbart helt forståelig. Dels kunne der tilsyneladende ske fremtidige sætninger af samme størrelse som de tidligere skete, og de tidligere sætninger havde efter ankenævnets udtalelse fremkaldt skævheder, der var en skade i sig selv, før de blev rettet op. Dels fremgår det ikke, hvad der sigtes til med henvisningen til de fremtidige sætninger sammenholdt med de allerede konstaterede sætninger.

AF 77368

Afsagt 18. oktober 2010

Forbehold om, at forsikringen ikke dækkede angreb af svamp, insekter og råd i gammelt hus, delvis tilsidesat som ugyldigt, da forbeholdet var af generel karakter. Da et rådan greb i skjult bindingsværk i huset medførte nærliggende risiko for skade, skulle ejerskifteforsikringen dække udbedring sådan, at rådan grebet ikke længe medførte nærliggende risiko for skade. Udtalt, at det efter omstændighederne kan være en skade, at en bygningsdel består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten (dvs. i tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsikring) under forudsætning af, at de almindelige betingelser for skade/nærliggende risiko for skade er opfyldt

Gammel ejendom, tilsyneladende fra 1777. I tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring var angivet, at ejendommens yder- og inder-vægge var massivt murværk. I forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen var taget forbehold om, at forsikringen på grund af bygningens alder og konstruktionsprincip ikke dækkede angreb af svamp, skimmelsvamp, insekter og råd.

Efter over overtagelsen nedtog køber nogle indvendige vægplader (som tilstandsrapporten havde advaret imod, fordi de medførte fare for skimmelsvamp og udviklede giftig røg ved brand). Køber konstaterede herved, at ejendommens indermur var udført af bindingsværk, og at der var råd i bindingsværket. Det synes at fremgå, at det kun var bindingsværkets bundrem, der var angrebet af

råd. Det fremgår videre, at køber derefter fjernede bindingsværket helt, tilsyneladende fordi køber ikke ønskede bindingsværk i huset. Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til opførelse af en mur i stedet for bindingsværket. Ejerskifteforsikringen afslog dækning med henvisning til forskellige forhold, bl.a. til, at det forhold, at en bygningsdel består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, ikke er en dækningsberettigende skade, og til forbeholdet i forsikringsvilkårene om bl.a. råd.

Ankenævnet udtalte:

Forsikringsvilkårenes forbehold vedrørende bl.a. råds-kader var ikke i overensstemmelse med BKDF og kunne derfor ikke i sin helhed opretholdes som gyldigt. At en bygningsdel består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, kan udgøre en skade, hvis forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand eller giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. (Denne betingelse er formuleret som en ordret gengivelse af 2. led i 2. afsnit i bilag 2 til BKDF og af en tilsvarende klausul i forsikringsbetingelserne).

Rådangrebet i bindingsværkets bundrem havde endvidere medført nærliggende risiko for skade, og ejerskifteforsikringen skulle derfor betale en erstatning svarende til, hvad det ville koste at reparere eller udskifte bundremmen, så der ikke længere ville have været nærliggende risiko for skade.

Kommentar:

1) Endnu et eksempel på tilsidesættelse af et forbehold i vilkårene for ejerskifteforsikringen som stridende mod BKDF, her fordi forbeholdet var af generel karakter, dvs. at det var for omfattende. Se om betingelserne for forbehold i forsikringsvilkårene Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8.

2) Efter ankenævnets praksis kan køber i hvert fald principielt ikke over for ejerskifteforsikringen støtte ret på angivelser i tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring. Som følge heraf skal ejerskifteforsikringen ikke dække, at en bygningsdel består af andet materiale end angivet i denne rubrik.

Kendelsen her kunne måske umiddelbart synes at være udtryk for en modifikation af denne praksis, idet kendelsen indeholder en udtalelse om, at det efter omstændighederne kan være en skade, at en bygningsdel består af et helt andet materiale end angivet i tilstandsrapporten. Denne udtalelse er imidlertid reelt indholdsløs, fordi den også henviser til den almindelige definition af begreberne skade/nærliggende risiko for skade og forudsætter, at betingelserne efter denne definition er opfyldt. Udtalelsen tager således ikke stilling til det, der er problematikken på det pågældende punkt, nemlig om en urigtig angivelse i tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring skal dækkes i sig selv. Det synes endvidere at ligge fast,

at sådanne angivelser ikke er dækningsberettigende. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5, 3, hvor afgørelsen her også er nævnt – desværre fejlagtigt angivet som AF 77268.

AF 77506

Afsagt 17. januar 2011

I tilstandsrapporten var med karakteren UN angivet, at eftergivende gulve kunne skyldes manglende ventilation af krybekælderen, hvorfor køber fik sælger til at udstede garanti vedrørende gulvbelæggningerne. Det viste sig imidlertid, at gulvene var udlagt på nogle terrændæk, der havde sat sig. Køber havde garderet sig tilstrækkeligt ved at få sælger til at udstede garanti, og der var herefter ikke givet køber sådanne oplysninger, at køber havde haft mulighed for at vurdere årsag og risiko anderledes end sket. Ejerskifteforsikringen skulle derfor dække udgiften til opretning af gulvkonstruktionerne

Hus fra 1960 købt 2006. I tilstandsrapporten var angivet, at gulve belagt med faste tæpper ikke var besigtiget, og med karakteren K2 angivet, at gulvet i stuen var eftergivende. Desuden var med karakteren UN angivet, at der ikke var udført ventilation af krybekælder, og at overliggende gulve var eftergivende. Som følge af disse angivelser fik køber sælger til at udstede en garanti vedrørende gulvbelæggningerne.

På et tidspunkt blev følgende konstateret: Ejendommen var placeret på blød bund og var ikke tilstrækkeligt funderet. Gulvene var endvidere hovedsageligt ikke placeret over en krybekælder, men var anbragt på nogle klaplag, der havde sat sig, hvorfor gulvene havde forskellige defekter. Det fremgår, at køber i den anledning førte retssager både mod den bygnings sagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten, og mod sælger. Det fremgår ikke, hvad retssagen mod den bygnings sagkyndige endte med, men det angives, at sælger ved en dom blev pålagt erstatningsansvar vedrørende gulvbelæggningerne på grundlag af den omtalte garanti.

Køber anmeldte endvidere skaderne til ejerskifteforsikringen, der dækkede udgiften til efterfundering, og sagen for ankenævnet angik alene udgiften til etablering af nye gulvkonstruktioner. Ejerskifteforsikringen afviste at dække denne udgift med henvisning til den refererede angivelse i tilstandsrapporten om manglende ventilation af krybekælderen med karakteren UN. Ejerskifteforsikringen gjorde herved bl.a. gældende, at køber havde påtaget sig risikoen for skaderne i gulvkonstruktionerne ved trods karakteren UN ikke at have ladet foretage nærmere undersøgelser.

Ankenævnet udtalte:

Risikoen for køber i et hus med krybekælder er risiko for rådskader i strøer og gulvbelægning m.m., og køber havde garderet sig på en relevant måde ved at lade sælger afgive garanti for gulvbelæggningerne. Det havde imidlertid vist sig, at der overvejende ikke var tale om krybekælder, men om en terrændækkonstruktion, der tilsyneladende var udlagt direkte på jorden. Herefter var der ikke givet køber sådanne oplysninger, at køber havde haft mulighed for at vurdere

årsag og risiko anderledes end sket. Ejerskifteforsikringen skulle derfor dække udgiften til opretning af gulvkonstruktionen.

Kommentar:

Når tilstandsrapporten anvender karakteren UN om et forhold, påtager køber sig risikoen for dette forhold ved at købe ejendommen uden en nærmere undersøgelse af forholdet. I sagen var det forhold, som havde fået karakteren UN, imidlertid ikke årsagen til problemerne, og køber havde vel allerede derfor ikke fået tilstrækkelige advarsler i tilstandsrapporten.

At køber havde garderet sig mod risikoen ved at lade sælger udstede garanti for gulvbelæggningerne, sådan som ankenævnet henviste til, var vel derfor uden betydning for afgørelsen. Den var formentlig blevet den samme, selvom køber ikke havde fået den pågældende garanti – eller burde vel i hvert fald være blevet det.

AF 77527

Afsagt 8. november 2010

Forbehold i forsikringsvilkårene om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede bygningsdele udført ved selv- eller medbyggerarbejde, tilsidesat som ugyldigt, da forbeholdet ikke angik bestemte bygningsdele og ikke havde relation til angivelser i tilstandsrapporten. Da forsikringsselskabet havde erkendt, at et selvbyggerarbejde var udført ulovligt med aktuelle skader og nærliggende risiko for skader til følge, skulle ejerskifteforsikringen herefter dække forholdet. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger, men dækningspligten må være pålagt i henhold til grunddækningen

Hus fra 1937, øjensynligt med senere gennemgribende ombygninger eller moderniseringer, købt 2008. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger fra sælger var angivet, at der var udført selvbyggerarbejde. Det synes at fremgå, at sælger havde været selv- eller medbygger ved moderniseringsarbejder i de fleste rum og ved opførelsen af en tilbygning. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger. I vilkårene for ejerskifteforsikringen blev bl.a. taget forbehold om, at forsikringen ikke dækkede forhold, der konstateredes ved eller udsprang af selv- eller medbyggede bygningsdele. Et års tid efter overtagelsen anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen, at der var forskellige defekter ved eller i forbindelse med tilbygningen. Defekterne var efter det foreliggende udtryk for ulovlige bygningsindretninger. Ejerskifteforsikringen erkendte, at der var tale om defekter og, at defekterne var udtryk for ulovlige bygningsindretninger, men afslog dækning med henvisning til det omtalte forbehold i forsikringsvilkårene. Køber klagede derefter til ankenævnet.

Forsikringsselskabet oplyste over for ankenævnet, at selskabet i vilkårene for ejerskifteforsikringer tager forbehold med hensyn til hele bygninger eller afgrænsede bygningsdele, der er udført som selv- eller medbyggerarbejde.

Ankenævnet udtalte:

Forsikringsselskabet kunne ikke gyldigt tage et forbehold vedrørende selv- eller medbyggerarbejde som forbeholdet i forsikringsvilkårene, da et sådant forbehold reelt er et forbehold mod store selvbyggerarbejder. Forbeholdet skulle for at være gyldigt kunne begrundes i konkrete forhold ved det udførte selv- eller medbyggerarbejde i konkrete bygningsdele nævnt i tilstandsrapporten, jf. BKDF § 1, nr. 1 (hvorefter der kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele). Da forsikringsselskabet havde anerkendt, at kælderen var ulovlig med aktuelle skader og nærliggende risiko for skader, skulle selskabet herefter dække de defekter, som sagen drejede sig om.

Kommentar:

Endnu et eksempel på tilsidesættelse af et forbehold i vilkårene for en ejerskifteforsikring som ugyldigt, fordi det stred mod de bindende regler om ejerskifteforsikringens minimumsdækning. Se om betingelserne for forbehold i forsikringsvilkårene Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8, hvor afgørelsen også er omtalt.

De defekter, der var tale om, var udtryk for ulovlige bygningsindretninger. De ville derfor have været omfattet af ulovlighedsdækningen, hvis forbeholdet vedrørende selv- og medbyggerarbejde ikke havde været taget. Dækningspligten må imidlertid have været pålagt i henhold til ejerskifteforsikringens minimumsdækning, da det kun er den, som de bindende regler gælder for, hvorfor det kun var med hensyn til den, at ankenævnet kunne tilsidesætte forbeholdet.

AF 77790

Afsagt 15. november 2010

Ca. 25-årige parketgulve i et gammelt hus var udlagt med for stor afstand mellem de bærende bjælker med den følge, at gulvene gik fra hinanden, når de blev betrådt, og derved ændrede udseende, ligesom levetiden blev formindsket. Dette var ikke omtalt i tilstandsrapporten. Forholdet udgjorde herefter en skade, hvorfor ejerskifteforsikringen skulle dække 50 % af udgiften til nye parketgulve

Hus fra 1954 med parketgulve, solgt 2004. Sagen angik gulvene i stueetagen, der bestod af parketgulve, som var lagt omkring 1984, i et enkelt rum dog omkring 1998. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at gulvene fremstod med svindrevner og lidt knirken, og at gulvene havde sat sig lidt. Køber konstaterede gennem årene, at der opstod flere og flere defekter ved gulvene, dvs. nedbøjning, gyngen og sprækker m.m. Ca. 2009 fik køber lavet et hul i kælderloftet, og det konstateredes herved, at parketgulvene i stueetagen var udlagt på den bærende bjælkekonstruktion, der havde ret stor afstand mellem bjælkerne. Ejerskifteforsikringen afslog dækning med henvisning til, at der ikke var tale om en skade, og til den refererede angivelse i tilstandsrapporten.

Ankenævnet udtalte:

Gulvene var henset til lægningstidspunktet udlagt med for stor afstand mellem gulvbjælkerne, hvilket bevirkede, at gulvene gik fra hinanden i begge ret-

ninger, når de blev betrådt. Herved ændrede gulvene udseende, ligesom levetiden blev formindsket. Dette fremgik ikke af tilstandsrapporten. Nævnet fandt herefter, at forholdet var en skade, og pålagde ejerskifteforsikringen af dække 50 % af udgiften til nye gulve.

Kommentar:

Ankenævnet gav ingen begrundelse for fradraget i erstatningen på 50 %, men fradraget skal formentlig først og fremmest forstås som et forbedringsfradrag, idet gulvbelægninger efter ankenævnets opfattelse øjensynlig har en begrænset levetid. Et forbedringsfradrag på 50 % for 25 år gamle parketgulve kan imidlertid umiddelbart forekomme højt. Hvis sagen havde været omfattet af BKDF2, ville der tilsyneladende kun være tale om et ganske lille fradrag i erstatningen, jf. tabel E i bilag 2 til BKDF2, som »lameltræsgulve« er omfattet af.

AF 77824

Afsagt 30. december 2010

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække et tilsyneladende mindre angreb af skimmelsvamp i kælderen i et gammelt hus

Hus fra 1956 solgt 2006. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 omtalt udblomstringer og pudsafskalninger på en kældervæg på grund af forhøjet fugtindtrængen. Desuden var angivet, at der burde være en fugtspærre mellem husmuren og en jordvold ved en terrasse. Ca. tre år efter overtagelsen anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at der var skimmelsvamp i kælderen. Der var tilsyneladende tale om skimmelsvamp på de nederste ca. 25 cm af kældervæggen i et af kælderrummene og skimmelsvamp i et skab i et andet kælderrum. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at angrebet af skimmelsvamp ikke oversteg, hvad der var sædvanligt i huse af den pågældende alder. Det fremgår, at der var forhøjet fugt i kælderen. Forsikringsselskabet og køber udvekslede for ankenævnet forskellige synspunkter om årsagen til skimmelsvampen.

Ankenævnet fandt, at den konstaterede fugt og skimmelsvamp ikke kunne anses for usædvanlig i et hus fra 1956. Ankenævnet henviste videre til, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede fugtproblemer i kælderen, som skyldtes den oprindelig konstruktion af ejendommen, hvis kældervægge mv. var opført efter gængse byggemetoder. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække.

Kommentar:

Et eksempel på, at ejerskifteforsikringen efter ankenævnets praksis ikke skal dække mindre angreb af skimmelsvamp i gamle huse.